

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°3/2023

G.D. Dott.ssa Francesca GROTTERIA  
CURATORE Avv. Monia CAIELLO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA IMMOBILIARE

### LOTTO DUE

### COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO JUNIOR

Via Monte Pellegrino, 136 05048 Capivilla (TR) Tel. 0761 486564 e-mail: [moreno.pollegcioni@uniroma1.it](mailto:moreno.pollegcioni@uniroma1.it) e [m.pollegcioni@pec.it](mailto:m.pollegcioni@pec.it)  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INDICE.

<b>1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO. ....</b>	<b>4</b>
<b>2. PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI L'ATTIVO, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.</b>	<b>6</b>
3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	6
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI. ....	7
3.2.1 Premessa.....	7
3.2.2 Composizione del lotto due e dati catastali. ....	8
<b>4. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>9</b>
4.1 ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DUE. ....	9
4.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA. ....	11
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ELENCO DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. ....</b>	<b>11</b>
5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI. ....	11
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. ...	11
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. ....</b>	<b>12</b>
<b>7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>13</b>
7.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO "A" .....	13
7.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO "B" .....	16
7.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO "C" .....	18
7.4 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PISCINA. ....	20
7.5 DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAMPO DA GIOCO POLIVALENTE. ....	20
7.6 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA DI CORTE. ....	20
<b>8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. ....</b>	<b>21</b>
<b>9. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. ....</b>	<b>21</b>
<b>10. CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DELLA PROPRIETÀ.....</b>	<b>21</b>
10.1 PARAMETRI URBANISTICI DELLE ZONE DI P.R.G. IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI. ....	21
10.2 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED AGIBILITÀ.....	22
10.3 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA. ....	23
10.3.1 Definizione di stato legittimo. ....	23
10.3.2 Procedimenti ammessi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia. ....	23
10.3.3 Nozione e disciplina delle opere realizzate in parziali difformità.....	24
10.3.4 Interpretazione ed applicabilità dell'articolo 167 del D.Lgs. n°42/2004 ed altre ipotesi di "sanatoria" paesaggistica. ....	24
10.3.5 Conformità urbanistica edilizia degli edifici "A", "B" e "C", della piscina e del campo da gioco polivalente.....	26
10.3.5.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "A".	27
10.3.5.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "B".	29
10.3.5.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "C".	30
10.3.5.4 Conformità urbanistica ed edilizia della piscina.	31
10.3.5.5 Conformità urbanistica ed edilizia del campo da gioco polivalente.	31
10.3.5.6 Conformità urbanistica ed edilizia della trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno.	31

10.3.7 Sanabilità delle difformità accertate. ....	31
<b>11 ATTESTAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. ....</b>	<b>32</b>
<b>12. VALUTAZIONE DEI BENI. ....</b>	<b>33</b>
12.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. ....	33
12.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO ORDINARIO DI MERCATO DEI BENI. ....	34
12.2.1 Stima del più probabile valore unitario dei fabbricati, degli altri manufatti e dell'area di pertinenza. ....	34
12.2.2 Stima del più probabile valore unitario della residua potenzialità edificatoria. ....	37
12.2.3 Stima del più probabile valore di mercato della residua potenzialità edificatoria. ....	39
12.2.4 Stima del più probabile valore ordinario del complesso immobiliare a destinazione turistica – ricettiva e dei terreni agricoli. ....	39
12.3 CORREZIONI ALLA STIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE. ....	39
12.3.1 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "A". ....	39
12.3.2 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "B". ....	40
12.3.3 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "C". ....	41
12.3.4 Ripristino della recinzione del campo da gioco polivalente. ....	42
12.3.5 Ripristino dell'area occupata dalla trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno. ....	42
12.3.6 Detrazione al valore ordinario per indeterminazione della interpretazione delle norme di tutela paesaggistica. ....	42
12.3.7 Attestazione della agibilità. ....	42
12.3.8 Regolarizzazione catastale. ....	42
12.3.9 Detrazioni al valore ordinario dei beni. ....	43
12.4 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO. ....	43
<b>13. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. ....</b>	<b>44</b>
<b>14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA. ....</b>	<b>44</b>



## 1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

I quesiti formulati con lettera del 16 marzo 2023 dall'Avv. Monia Caiello del Foro di Terni, Curatore della procedura di liquidazione giudiziale n°3/2023 dichiarata con sentenza del Tribunale Ordinario di Terni del 27/01/2023, prevedono che l'Esperto, nell'eseguire la stima degli immobili all'attivo della procedura, provveda, previa verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il fallimento, ed eseguito l'accesso agli immobili intestati alla società in liquidazione:

- a) Alla identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla Legge n°1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o la redazione da detrarre dal valore di stima, dandone atto nella perizia;
- b) Alla verifica della titolarità di tutti i beni al momento della dichiarazione di fallimento in forza di atto regolarmente trascritto, indicando la presenza di eventuali comproprietari, nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, tramite elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi sulla base di verifiche compiute presso i pubblici registri immobiliari;
- c) Ad individuare, per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/1967, la data di inizio dell'edificazione anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia possibile reperire la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 40 della Legge n°47/1985;
- d) Ad indicare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto c), gli estremi della Licenza Edilizia, della Concessione Edilizia o del Permesso di Costruire; dia evidenza, in ogni caso, dell'eventuale assenza di titolo abilitativo edilizio o delle realizzazioni effettuate in difformità dallo stesso e, in tali casi, specifichi l'epoca di costruzione dell'opera o della sua ultimazione, in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n°380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi, altrimenti, l'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge n°47/1985, ovvero dell'articolo 46, comma 5, del DPR n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- e) All'accertamento della conformità catastale dei beni, verificando se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n°52/1985, introdotto dal comma 14 dell'articolo 19 del DL n°78/2010;
- f) Alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni e, nel caso in cui la stessa non risulti rilasciata, l'indicazione di tutti gli adempimenti necessari per ottenerla e dei relativi costi da decurtare dal valore di stima; ove sussistano ragioni ostative al rilascio, o via sia incertezza di merito (ad esempio nel caso di mancanza del collaudo statico), l'esperto avrà cura di indicare espressamente in perizia quali siano le ragioni e i presumibili costi da sostenere;
- g) All'attestazione della destinazione urbanistica dei beni,
- h) Alla descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;
- i) Ad indicare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento, verificandone la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedentemente alla sentenza di fallimento, l'importo del canone di locazione e

dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o se sia inferiore, verificandone la congruità ai sensi dell'articolo 2923, comma 3, del Codice Civile;

- j) Ad accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico della procedura e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati con il decreto di trasferimento; a pronunciarsi, in particolare, sui seguenti oneri e vincoli: per quelli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; per altri pesi e limitazioni d'uso: vincoli connessi con il carattere storico artistico dei beni, sequestri penali, atti di trasferimento trascritti dopo la dichiarazione del fallimento, anche se opponibili all'acquirente; per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, a cura ed a spese della procedura: iscrizioni, pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento, sequestri conservativi, convertiti o meno in pignoramenti;
- k) Ad indicare se i beni oggetto della perizia si trovino in zona PAIP o PIIP e se si tratti di immobili in corso di costruzione o meno, specificando quali siano i vincoli nascenti da tale disciplina per la vendita forzata o a carico del futuro proprietario;
- l) Ad indicare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni della fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,
- m) A verificare che i beni ricompresi nell'attivo fallimentare non siano oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità;
- n) Alla formazione, ove opportuno, e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, indicando: l'esatta tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione, gli accessi, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, previo accertamento del vincolo di pertinenzialità sulla base delle planimetrie allegate alla dichiarazione di nuova costruzione presentata al catasto Fabbricati, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'articolo 817 del Codice Civile; alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, contrassegnandoli con una propria lettera distintiva, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la composizione e, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, lo stato manutentivo, le caratteristiche strutturali, nonché quelle interne e lo stato degli impianti, verificando in particolare la loro rispondenza alla normativa vigente, alle norme UNI, CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli stati membri dell'Unione Europea, con riferimento agli impianti elencati all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n°37, indicando, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- o) Alla valutazione complessiva dei beni, da determinare in base al valore di mercato, per la cui individuazione l'esperto proceda al calcolo della superficie utile, sulla base delle misurazioni effettive eseguite sul posto e le cui minute del rilievo dovranno essere allegate alla consulenza; all'indicazione del valore unitario ed al valore complessivo, esponendo il criterio di stima, che deve prendere in considerazione una comparazione con il prezzo degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto della perizia compravenduti nella medesima zona, secondo il principio degli standards di valutazione internazionali o mediante altro metodo di stima di pari attendibilità.

## **2. Premessa.**

Per lo svolgimento delle attività sono stati necessari otto accessi alla proprietà per il rilievo dei fabbricati e delle pertinenze ed il sopralluogo dei terreni circostanti, eseguiti alla presenza del Curatore e con l'ausilio dell'Arch. Catia Cruciani, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Terni, che ha presenziato alle operazioni anche ai fini della formazione professionale richiesta per

l'iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale, e cinque accessi presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Baschi dei quali tre per l'accesso agli atti, uno per la verifica delle incongruenze riscontrate tra la cartografia del Piano Regolatore Generale Strutturale e quella del Piano regolatore Generale Operativo, ed uno per la richiesta della copia dell'articolo 48 delle NTA del Programma di Fabbricazione vigente tra il 1990 ed il 1992.

La perizia è stata redatta sulla scorta dei titoli abilitativi edilizi e della documentazione ad essi allegata riscontrati dal Comune di Baschi, e da questi messi a disposizione di questo Ausiliario, con l'accesso agli atti del 07/04/2023, del sollecito del 05/06/2023, e delle ulteriori istanze del 14/11/2023 e del 20/03/2024 [reiterata il 30/04/2024], all'ultima delle quali, relativa alla richiesta della copia del testo dell'articolo 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente tra il 1990 ed il 1992, il responsabile dell'Ufficio, interpellato sia di persona che per mail, non ha ancora dato risposta.

Si declina pertanto qualsiasi responsabilità per le eventuali conseguenze derivanti dall'esistenza di ulteriori titoli abilitativi edilizi non riscontrati dal Comune con l'accesso agli atti del 07/04/2023, e/o per gli effetti eventualmente prodotti alla stima del complesso immobiliare dal contrasto degli interventi eseguiti tra il 1991 ed il 1992 con le N.T.A. del P. di F. all'epoca vigente, ignote allo scrivente.

### **3. Individuazione degli immobili componenti l'attivo, formazione dei lotti e dati catastali.**

#### **3.1 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.**

[coordinate geografiche: 42°,826642 N, 12°,306027 E]

L'attivo fallimentare comprende:

- i. Intera quota della piena proprietà di un complesso a destinazione turistico – ricettiva per l'esercizio dell'attività extralberghiera di country – house con ristorante, in Comune di Baschi, località "Pian degli Schiavi", 89, vocabolo "Podere Monache", con accesso dal lato sinistro della Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, in prossimità del chilometro 3+300, interno al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, ricompreso in area S.I.C. [siti di interesse comunitario] ed in zona a protezione speciale [Z.P.S.], sottoposto al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, formato da tre fabbricati distinti, di quattro piani complessivi il primo [edificio "A"], di cui due fuori terra, di due piani il secondo [edificio "B"], entrambi fuori terra, e di due piani il terzo [edificio "C"], anch'essi entrambi fuori terra, ognuno con più accessi autonomi dall'esterno, della superficie utile complessiva di 2.176,50 mq, oltre ad una piscina all'aperto, un campo da gioco polivalente [tennis e calcetto], anch'esso all'aperto, una cabina elettrica, ed all'area di corte circostante, della superficie catastale nominale complessiva, tra coperto e scoperto, di 32.075,00 mq, dei quali 29.655,00 mq in zona omogenea "D<sub>T5</sub>" del Piano Regolatore Generale vigente, con destinazione turistico – ricettiva ed una residua potenzialità edificatoria stimata in 2.000,00 mc circa,
- ii. Intera quota della piena proprietà di alcuni terreni in Comune di Baschi, in località "Mortaro", con accesso in parte dal lato destro della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, in prossimità del suo innesto con la Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, al chilometro 3+300 di quest'ultima, e per la restante da un relitto della strada comunale del Cerreto, che ha origine dalla Strada Provinciale anzidetta, interni al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, inseriti tra i siti di interesse comunitario [S.I.C.] e tra le zone a protezione speciale [Z.P.S.], sottoposti al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, dell'estensione catastale, nominale, complessiva di 3.71.00 Ha, dei quali 3.01.30 Ha sono ricompresi in zona omogenea "D<sub>T6</sub>" del Piano Regolatore Generale vigente, con destinazione turistico – ricettiva, mentre dei restanti 0.69.70 Ha parte ricadono in zona agricola E<sub>2</sub>, di protezione del territorio e del paesaggio agrario, e parte in area boscata e di transizione delle aree boscate. Due delle particelle che li compongono sono attraversate da due piste sterrate, esistenti almeno fin dal 1997 secondo le risultanze delle foto aeree

pubblicate sul portale web – gis della Regione dell’Umbria, che conducono l’una dalla Strada Provinciale n°93 al relitto della strada comunale del Cerreto, e l’altra alla sponda orientale dell’insenatura sottostante del lago di Corbara.

iii. Si ritiene invece opportuno escludere dall’attivo fallimentare perché, di fatto, indisponibili: Terreni in Comune di Baschi, tra le località “Pian degli Schiavi” e “Mortaro”, occupate in parte dal sedime della piattaforma stradale, comprensiva anche delle scarpate laterali, della variante apportata al tracciato alla Strada Statale “Baschi – Todi”, n°448, e della Strada Provinciale del “Mignattaro”, n°93, della superficie catastale, nominale, complessiva di 0.72.80 Ha, distinti al Nuovo Catasto Terreni di Baschi con i dati censuari elencati nella tabella che segue:

**TABELLA 1** - Dati catastali dei beni che si ritiene opportuno escludere dalla procedura.

Catasto	Foglio	P.Illa	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [Ha]	Rendita R.D. [€.]	R.A. [€.]
T	44	92		seminativo	4	0,0060	0,15	0,12
T	44	123		bosco ceduo	3	0,0010	0,01	0,01
T	44	126		bosco ceduo	3	0,0120	0,07	0,02
T	44	127		seminativo	3	0,7090	23,80	21,97
Sommano						0,7280	24,03	22,12

Le particelle 92 e 123, la cui consistenza le rende di fatto inservibili per qualsiasi utilizzo, sono racchiuse tra il vecchio ed il nuovo tracciato della S.S. n°448, al pari di altri terreni, quali quelli contraddistinti con i mappali 88 e 119, già di proprietà della società dante causa della ...omissis... ed espropriati a favore del Demanio pubblico dello Stato ramo strade; la particella 126 è interclusa da altre costituenti in tutto o in parte la scarpata di destra del nuovo tracciato stradale della S.S. n°448, del quale quasi certamente essa stessa ne è parte; la particella 127 comprende, invece, buona parte del nuovo tracciato della S.S. n°448, delle sue scarpate, sia di destra che di sinistra, e una quota dell’area interclusa tra la vecchia e la nuova strada.

Appare quindi evidente che la loro intestazione attuale alla ...omissis..., e prima ancora, almeno a partire dal 1983, alla ...omissis..., sia frutto o della mancata acquisizione al patrimonio del Demanio pubblico dello Stato ramo strade, o dell’errata volturazione del provvedimento di esproprio.

A conferma di quest’ultima ipotesi può essere assunta la successione delle intestazioni catastali della particella 123 riportata nella visura catastale storica allegata al n°13: l’intestazione congiunta al Demanio pubblico dello Stato ramo strade ed all’ANAS, introdotta con voltura del decreto esproprio in atti dal mese di aprile 1982, in pari data torna a quella del soggetto espropriato [...omissis...] con un provvedimento d’ufficio.

In maniera del tutto analoga, l’intestazione delle particelle 126 e 127, trasferita al Demanio pubblico dello Stato ramo strade con voltura del 1986, torna alla ...omissis... apparentemente senza alcuna ragione.

Dalle ispezioni effettuate sia per nominativo, a nome del Demanio pubblico dello Stato ramo strade, e riferita a due intervalli compresi tra il 1980 ed il 1986, che per immobile, per il periodo 01/02/1980 – 01/06/1982, a carico della particella 123 del foglio 44 del Comune di Baschi, non sono state riscontrate trascrizioni afferenti ai decreti di esproprio del Prefetto di Terni del 01/02/1980 e del 13/11/1983.

Allo stato non esistono quindi elementi certi che consentano di affermare che per le particelle elencate nella tabella 1 siano garantite tanto l’intestazione catastale attuale quanto la continuità delle trascrizioni.

### 3.2 Formazione dei lotti.

#### 3.2.1 Premessa.

In considerazione della diversa natura e collocazione che li caratterizza, dei beni descritti ai punti “i” e “ii”, non legati da alcun vincolo di pertinenzialità, né da rapporti di complementarità, ed

essendo venuto meno per scadenza del suo termine di efficacia il vincolo di destinazione che li legava, vengono formati due lotti.

### 3.2.2 Composizione del lotto due e dati catastali.

Intera quota della piena proprietà di un complesso a destinazione turistico – ricettiva per l'esercizio dell'attività extralberghiera di country – house con ristorante, in Comune di Baschi, località "Pian degli Schiavi", 89, vocabolo "Podere Monache", con accesso dal lato sinistro della Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, in prossimità del chilometro 3+300, formato da:

- i. Un edificio a destinazione turistico – ricettiva [edificio "A"] composto da reception, sale ristorante, cucina e locali di servizio al piano terra, per una superficie utile complessiva di 599,40 mq ed una superficie lorda di 698,60 mq, oltre ad una terrazza/balcone, un portico, due scale esterne e ad una rampa, della superficie utile complessiva di 154,30 mq; cinque camere da letto, quattro delle quali doppie ed una singola, spazi collettivi e locali di servizio al primo piano, con accesso sia dall'interno che dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 183,40 mq ed una superficie lorda di 242,60 mq, oltre ad una terrazza di 149,10 mq; cucina, con adiacente magazzino, locali tecnici e di servizio al piano seminterrato, con accesso dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 187,80 mq ed una superficie lorda di 213,00 mq; locale tecnico a servizio della piscina, della superficie utile di 27,10 mq e della superficie lorda di 34,60 mq, al piano interrato, anch'esso con accesso dall'esterno,
- ii. Un edificio a destinazione turistico – ricettiva [edificio "B"] distribuito su due livelli fuori terra [terra e primo] la cui distribuzione interna prevede: quattro camere da letto doppie con accesso diretto dall'esterno, una sala riunioni, vari ambienti di servizio, sia a disposizione degli utenti che del personale, vari locali tecnici ed un'intercapedine al piano terra, per una superficie utile complessiva di 311,80 mq ed una superficie lorda di 368,30 mq, oltre a due scale esterne, una rampa ed una corte, della superficie utile complessiva di 83,90 mq; quattro camere da letto doppie con accesso dall'esterno al primo piano, per una superficie utile complessiva di 84,20 mq ed una superficie lorda di 104,40 mq, oltre ad una terrazza ed a due scale esterne, della superficie utile complessiva di 239,40 mq,
- iii. Un edificio a destinazione turistico – ricettiva [edificio "C"] su due livelli fuori terra [terra e primo] composto da tre camere da letto doppie al piano terra, con accesso diretto dall'esterno, della superficie utile complessiva di 73,00 mq, per una superficie lorda di 93,00 mq; tre camere da letto doppie al primo piano, al quale si accede ancora dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 69,40 mq ed una superficie lorda di 86,00 mq, oltre ad una scala esterna della superficie utile di 12,90 mq,
- iv. Una piscina esterna, delle dimensioni di m (11,40 x 19,95) [larghezza massima x lunghezza],
- v. Un campo da gioco polivalente, per tennis e calcetto, delle dimensioni esterne di m (21,15 x 40,20) [larghezza massima x lunghezza],
- vi. Un'area di pertinenza esclusiva, della estensione catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 32.075,00 mq, dei quali 29.655,00 mq circa ricompresi in zona omogenea D<sub>T5</sub> del P.R.G. operativo vigente, con destinazione turistico – ricettiva, e mq 2.420,00 circa in zona agricola, interna al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, inserita tra i siti di interesse comunitario [s.i.c.] e tra le zone a protezione speciale [z.p.s.], sottoposta al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42,
- vii. Una cabina elettrica delle dimensioni in pianta di m (2,80 x 7,50) circa,

confinante nell'insieme con: nuovo e vecchio tracciato della Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, particelle 121 e 122, lago di Corbara, salvo altri.

I fabbricati "A", "B" e "C" sono affetti, a vario titolo, da difformità urbanistiche ed edilizie, alcune delle quali non sanabili e per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino o ricorrere alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione ai sensi degli articoli 144 e 145 della L.R. n°1/2015.

Il lotto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi con i dati censuari riportati nella tabella che segue.

**TABELLA 2** - Dati catastali degli immobili componenti il lotto due.

Catasto	Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [Ha]	Rendita R.D. [€.]	R.A. [€.]
T	44	36		ente urbano		2,8135		
T	44	43		seminativo	3	0,0310	1,04	0,96
T	44	57		pascolo	1	0,0490	0,51	0,20
T	44	74		bosco ceduo	3	0,2030	1,15	0,42
T	44	89		bosco ceduo	3	0,0840	0,48	0,17
T	44	90		bosco ceduo	3	0,0100	0,06	0,02
T	44	94		seminativo	3	0,0170	0,57	0,53
Totale terreni						3,2075	3,81	2,30
F	44	36	1	D/2 - Alberghi e pensioni			24.614,00	

Il subalterno 1 della particella 36 del foglio 44 deriva dall'ampliamento del foglio 44, particella 36/-.

L'attuale particella 36 del foglio 44 al Nuovo Catasto Terreni deriva dalla fusione, operata con il tipo mappale n°1208/92, in atti dal 28/09/1992, della originaria particella 36 con le particelle 33, 35, 45, 59 e 85 del foglio 44 [cfr allegato 13].

#### **4. Elencazione ed identificazione dei beni oggetto di stima, caratteristiche della zona.**

##### **4.1 Elencazione ed identificazione degli immobili componenti il lotto due.**

**A.** ["A" nella descrizione analitica] Edificio a destinazione turistico – ricettiva composto da reception, sale ristorante, cucina e locali di servizio al piano terra, per una superficie utile complessiva di 599,40 mq ed una superficie lorda di 698,60 mq, oltre ad una terrazza/balcone della superficie di 101,80 mq, ad un piccolo portico, della consistenza di 3,70 mq, a due scale esterne, della superficie utile complessiva di 11,90 mq, ad una piccola corte interna di 16,70 mq, ed alla rampa di accesso, di 33,40 mq; cinque camere da letto, quattro delle quali doppie ed una singola, spazi collettivi e locali di servizio al primo piano, con accesso sia dall'interno che dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 183,40 mq ed una superficie lorda di 242,60 mq, oltre ad una terrazza di 149,10 mq; cucina, con adiacente magazzino, locali tecnici e di servizio al piano seminterrato, con accesso dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 187,80 mq ed una superficie lorda di 213,00 mq; locale tecnico a servizio della piscina, della superficie utile di 27,10 mq e della superficie lorda di 34,60 mq, al piano interrato, anch'esso con accesso dall'esterno, ubicato in Comune di Baschi, località "Pian degli Schiavi", 89, vocabolo "Podere Monache", censita al Catasto Fabbricati di Baschi come parte dell'unità immobiliare a destinazione speciale di maggiore consistenza distinta al foglio 44 con la particella 36, subalterno 1, categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita €.24.614,00, confinante con l'area di pertinenza esclusiva per più lati.

L'edificio è affetto da difformità edilizie, in parte regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, e per la restante non sanabili, per le quali si dovrà procedere alla demolizione o alla rimessa in pristino, non escludendo l'ipotesi che, per talune, si debba ricorrere alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione [c.d. fiscalizzazione dell'abuso].

**B.** ["B" nella descrizione analitica] Edificio a destinazione turistico – ricettiva distribuito su due livelli fuori terra [terra e primo] la cui distribuzione interna prevede: quattro camere da letto doppie con accesso diretto dall'esterno, una sala riunioni, vari ambienti di servizio, sia a disposizione degli utenti che del personale, vari locali tecnici, una intercapedine, della superficie utile complessiva di 311,80 mq ed una superficie lorda di 368,30 mq, oltre ad una scala esterna di 11,90 mq al piano terra; quattro camere da letto doppie con accesso dall'esterno al primo piano, per una superficie utile complessiva di 84,20 mq ed una superficie lorda di 104,40 mq, oltre ad un locale tecnico esterno, ad una terrazza di 233,80 mq e due scale esterne della superficie utile

complessiva di 5,60 mq, censita al Catasto Fabbricati di Baschi come parte dell'unità immobiliare a destinazione speciale di maggiore consistenza distinta al foglio 44 con la particella 36, subalterno 1, categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita € 24.614,00, confinante con l'area di pertinenza esclusiva per più lati.

L'edificio è affetto da difformità edilizie, per alcune delle quali sarà possibile ricorrere all'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, mentre per altre, non sanabili, si dovrà procedere alla rimessa in pristino per talune e ricorrere alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione per le restanti.

**C.** ["C" nella descrizione analitica] Edificio a destinazione turistico – ricettiva su due livelli fuori terra [terra e primo] composto da tre camere da letto doppie al piano terra, con accesso diretto dall'esterno, della superficie utile complessiva di 73,00 mq, per una superficie lorda di 93,00 mq; tre camere da letto doppie al primo piano, al quale si accede ancora dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 69,40 mq ed una superficie lorda di 86,00 mq, oltre alla scala esterna, di 12,90 mq, censita al Catasto Fabbricati di Baschi come parte dell'unità immobiliare a destinazione speciale di maggiore consistenza distinta al foglio 44 con la particella 36, subalterno 1, categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita € 24.614,00, confinante con l'area di pertinenza esclusiva per più lati.

L'edificio è affetto da difformità edilizie, per alcune delle quali sarà possibile ricorrere all'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, mentre per altre, non sanabili, si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

**D.** Piscina esterna, delle dimensioni di m (11,40 x 19,95) [larghezza massima x lunghezza], censita al Catasto Fabbricati di Baschi come parte dell'unità immobiliare a destinazione speciale di maggiore consistenza distinta al foglio 44 con la particella 36, subalterno 1, categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita € 24.614,00, confinante con l'area di pertinenza esclusiva per più lati [cfr allegato 2.5].

**E.** Campo da gioco polivalente, per tennis e calcetto, delle dimensioni esterne di massimo ingombro di m 21,15 x 40,20 [larghezza massima x lunghezza, cfr allegato 2.6].

L'opera è affetta da difformità edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

**F.** Area di pertinenza esclusiva, dell'estensione catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 32.075,00 mq, dei quali 29.655,00 mq circa ricompresi in zona omogenea D<sub>T5</sub> del P.R.G. operativo vigente, [secondo quanto riportato all'articolo 17.5 – T5 delle Norme Tecniche di Attuazione] con destinazione turistico – ricettiva extra alberghiera, e mq 2.120,00 circa in zona agricola, interna al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, inserita tra i siti di interesse comunitario [s.i.c.] e tra le zone a protezione speciale [z.p.s.], sottoposta al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42. La sua superficie libera, al netto di quella occupata dal sedime delle costruzioni, della piscina e dal campo da gioco, misura, indicativamente, 26.330,00 mq. A margine della piscina, ed in prossimità del confine nord – ovest [lettere "a" e "b" nella planimetria riprodotta all'allegato 1] sono stati riscontrati, rispettivamente:

a. Un container prefabbricato adibito a toilette a servizio della piscina e delle attività di ricevimento svolte all'esterno, delle dimensioni in pianta di m (2,40 x 2,40) e dell'altezza, misurata all'estradosso della copertura, di 2,54 m circa, verosimilmente appoggiato al suolo [cfr allegato 2.5], che poiché inserito tra i beni mobili componenti l'attivo della liquidazione, per i quali la procedura darà seguito a separata vendita, deve essere considerato escluso dal compendio immobiliare in stima,

b. Una trincea sostenuta da pareti in blocchetti di cemento della profondità di 1,20 m circa rispetto alla quota del piano di campagna circostante, e delle dimensioni in pianta di m (6,75 x 4,84), già destinata all'alloggiamento del gruppo elettrogeno, quasi integralmente coperta dalla vegetazione circostante [cfr allegato 2.5].

Sulla scorta delle foto aeree pubblicate dalla Regione dell'Umbria può essere ragionevolmente sostenuto che il container è stato installato tra il 2000 ed il 2005.

Non risulta che nessuno dei due manufatti sia mai stato autorizzato, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico – edilizio.

Non ricorrendone i presupposti per la sanatoria, gli stessi dovranno essere rimossi o rimessi in pristino.

**G.** Cabina elettrica collocata in prossimità del confine della corte con la particella 121 e con il sedime del vecchio tracciato della Strada Statale n°448, delle dimensioni in pianta di m (2,80 x 7,50), con altezza variabile, la cui costruzione risale all'epoca della realizzazione del complesso turistico – ricettivo; l'edificio, il cui interno è accessibile esclusivamente al gestore della rete, è circondato da una folta vegetazione che ne ha impedito il rilievo delle misure esterne; pertanto, quelle indicate sono state prelevate graficamente dalla planimetria catastale

#### 4.2 Caratteristiche della zona.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio del Comune di Baschi che si estende approssimativamente, lungo la sponda destra del Lago di Corbara, per una profondità di un chilometro, dal bivio per la località di Salviano, a nord, fino alla diga dell'invaso, a sud, parzialmente ricompreso nel perimetro del Parco fluviale del Tevere e sottoposto a particolari tutele di protezione del paesaggio e dell'ambiente naturale, nel quale sono presenti almeno altre tre attività con destinazione turistico – ricettiva, seppure caratterizzate da una tipologia e da dimensioni sostanzialmente diverse da quella in esame.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza delle opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, con l'esclusione della linea elettrica e, seppure solo in parte, di quella telefonica.

Tutti i principali servizi pubblici, o privati di pubblica utilità, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole primarie, gli istituti di credito e l'ufficio postale, sono ubicati nel capoluogo di Baschi, distante da 5 a 10 km e raggiungibile esclusivamente con l'uso di mezzi di trasporto privati.

La seppure modesta altitudine, di circa 150 m s.l.m., e l'esposizione del sito, che si affaccia in posizione prominente sulla valle del lago di Corbara, conferiscono alla proprietà una buona apertura panoramica, che spazia da sud – ovest a nord – est.

L'area, dista da 15 a 30 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse culturale, ambientale, paesaggistico e turistico dell'Umbria e dell'Alto Lazio, quali il centro storico di Orvieto, il parco faunistico del Monte Peglia, il borgo di Civita di Bagnoregio ed il lago di Bolsena, a cui è collegato da una rete di infrastrutture statali e regionali.

Le zone limitrofe, caratterizzate da rari insediamenti urbani sparsi sul territorio a carattere essenzialmente residenziale o turistico – ricettivo extra alberghiero, hanno vocazione eminentemente agricola o produttiva – agricola.

### 5. Stato di possesso dei beni, elenco dei proprietari nel ventennio antecedente la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale.

#### 5.1 Stato di possesso dei beni.

L'intero compendio immobiliare risulta libero da contratti di comodato d'uso e di locazione di qualsiasi specie ed è nella disponibilità della procedura.

#### 5.2 Elenco dei proprietari nel ventennio antecedente la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale.

Si riporta, di seguito, sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite da questo Ausiliario e con l'esame dei titoli di provenienza acquisiti e prodotti in copia in allegato alla perizia, l'elenco dei proprietari e degli atti di trasferimento dei beni componenti il lotto per il periodo compreso tra il 30/01/1970 ed il 27/01/2023.

**TABELLA 3 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente la sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale**

Foglio	P.lla	Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Rogante	Trascrizione
			Dal	Al				
44	36	-	02/09/2009	27/01/23	...omissis...	fusione di società per incorporazione rep. n°7534/4832	...omissis...	1166/2009 Terni
44	36							
44	43							
44	57							
44	74							
44	89							
44	90							
44	92							
44	94							
44	37							
44	127							
44	126							
44	123							
45	43							
45	44							
45	65							
45	50		30/01/1970	02/09/09	...omissis...	compravendita rep. n°9159	...omissis...	1618/1970 Perugia
44	33							
44	36							
44	74							
44	57							
44	59							
44	35							
44	37							
44	85							
44	43							
44	44							
44	88							
44	89							
44	90							
44	45							
44	92							
44	58							
44	94							
45	50							
45	43							
45	44							
45	65							

**Note:**

Le particelle 44, 58 e 88 del foglio 44 sono state interessate dalla variazione d'ufficio n°5581 del 08/07/1981, con la quale sono stati variati, rispettivamente, i mappali: 118; 119 e 120; 123.

Le particelle 44 e 58 sono state frazionate con tipo di frazionamento n°11986 del 13/11/1983, con il quale hanno generato, rispettivamente, le particelle 126 e 127.

Le particelle 33, 59, 35, 85 e 45 del foglio 44 sono state unite alla originaria particella 36 del medesimo foglio di mappa con tipo mappale n°1208 del 02/09/1992, dando origine all'attuale particella 36.

**6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite è emerso che i beni in esame sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura al momento della vendita [cfr provvedimento di conferimento dell'incarico].

**ISCRIZIONI**

A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio ...omissis..., di Terni, repertorio n°9363/6206 del 04/03/2010, iscritta a Terni alla formalità n°485 del 09/03/2010, a garanzia della somma complessiva di €.4.000.000,00, di cui €.2.000.000,00 per capitale, gravante attualmente sui soli immobili:

Catasto Fabbricati di Baschi:

1) Foglio 44, p.lla 36, subalterno 1,

Nuovo Catasto Terreni di Baschi:

2) Foglio 44, p.lle 36, 43, 57, 74, 89, 90, 94,

A favore di ...omissis..., con sede in Orvieto, C.F. ...omissis..., domicilio ipotecario eletto in Orvieto, ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà,

Contro ...omissis..., con sede in Orvieto, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà,

a cui hanno fatto seguito le annotazioni:

n°994 del 16/07/2012 per restrizione di beni,

n°894 del 01/10/2014 per proroga durata ammortamento,

n°1946 del 23/12/2016 per proroga durata ammortamento,

n°146 del 18/01/2018 per proroga durata ammortamento,

n°161 del 03/02/2020 per modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo.

Le seguenti formalità non potranno essere cancellate:

B) Vincolo di destinazione:

Con atto di finanziamento a rogito del Notaio ...omissis..., già in Orvieto, repertorio n°141348 del 08/04/1993, trascritto a Terni alla formalità n°2401 del 16/04/1993, il dante causa dell'odierna società sottoposta a liquidazione giudiziale ottenne un finanziamento ammesso dalla Provincia di Terni al beneficio del contributo previsto dalla Legge Regionale 16/05/1988, n°15 [Interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica], subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione degli immobili beneficiari del contributo.

Il finanziamento, iscritto a Terni al n°466 del 14/05/1993, a rettifica dell'iscrizione n°354 del 16/04/1993, e la cui durata contrattuale avrebbe dovuto avere termine il 31/12/2007, è stato interessato dalla restrizione dei beni iscritta a Terni al n°1216 del 23/10/1997, con la quale è stato escluso dall'ipoteca un bene estraneo alla procedura, e dalla cancellazione totale iscritta a Terni ai numeri 1391 e 1392, entrambi del 04/12/1997.

Essendo decorso il termine della durata contrattuale del mutuo, e venuta meno l'ipoteca a garanzia del finanziamento, il vincolo di destinazione [che peraltro non sarebbe risultato in contrasto con l'attuale qualificazione urbanistica dei terreni] può ritenersi privo di efficacia ma, ciò nonostante, non potrà essere cancellato a cura ed a spese della procedura.

## **7. Descrizione analitica degli immobili.**

### **7.1 Descrizione analitica dell'edificio "A".**

Edificio, la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 17 agosto 1942, data di entrata in vigore della legge urbanistica, costituente parte di un complesso immobiliare a destinazione turistico – ricettiva di natura extra alberghiera, distribuito su quattro livelli, dei quali uno interrato, uno seminterrato e due fuori terra [terra e primo], della superficie utile complessiva di 1.301,10 mq, composto da:

- locale tecnico a servizio della piscina, della superficie utile di 27,10 mq al piano interrato, con accesso dall'esterno;
- cucina, con adiacente magazzino, locali tecnici e di servizio al piano seminterrato, con accesso plurimo dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 187,80 mq;
- reception, sale ristorante, cucina e locali di servizio al piano terra, per una superficie utile complessiva di 599,40 mq, oltre ad una terrazza/balcone della superficie di 101,80 mq, ad un piccolo portico della consistenza di 3,70 mq, a due scale esterne della superficie utile

complessiva di 11,90 mq, ad una piccola corte interna di 16,70 mq, ed alla rampa di accesso, di 33,40 mq;

- o cinque camere da letto, quattro delle quali doppie ed una singola, spazi collettivi e locali di servizio al primo piano, con accesso sia dall'interno che dall'esterno, per una superficie utile complessiva di 183,40 mq, oltre ad una terrazza di 149,10 mq.

È formato da quattro corpi di fabbrica risalenti ad epoche diverse e caratterizzati ciascuno da un proprio sistema costruttivo:

- a) Il primo, costituente il nucleo originario, è formato da elementi di muratura portante ordinaria, verosimilmente in conci di pietra irregolare,
- b) Il secondo, realizzato in aderenza al primo con gli interventi eseguiti tra il 01/07/1991 ed il 14/09/1992, è distribuito su due livelli [terra e primo] ed è costituito sia da pareti e da telai in conglomerato cementizio armato, che da elementi in muratura portante ordinaria, verosimilmente in blocchi di laterizio,
- c) Il terzo, costruito nel 1992 in ampliamento al primo, seppure ai piani interrato e seminterrato e ad una distanza di circa 4,60 m, è contraddistinto anch'esso da un sistema formato da pareti e telai in cemento armato,
- d) Il quarto, aggiunto ancora in aderenza al primo al piano terra nel 2003, è caratterizzato da una struttura portante a montanti e traversi in legno.

A ridosso del corpo descritto al punto a), dal lato dell'ingresso alla cucina dall'esterno, sul prospetto sud – ovest, sono stati realizzati: un primo manufatto costituito da una tettoia con struttura portante in tubolari metallici a sezione rettangolare chiusa superiormente e sul lato frontale con tavole in legno; un secondo manufatto, apparentemente delle medesime caratteristiche del primo, inaccessibile durante i sopralluoghi perché occupato da masserizie varie e circondato da vegetazione che ne impedisce il rilievo dall'esterno.

La struttura dell'appendice che contiene l'ingresso al corpo descritto al punto d) sul prospetto nord – est, invece, è stata prolungata creando un portico.

In virtù dell'epoca della costruzione, e del sistema costruttivo impiegato per le strutture in elevazione, si ipotizza che le fondazioni dell'edificio originario, delle quali se ne ignorano sia la sezione che la quota del piano di posa, siano di tipo superficiale, continue, in muratura. Le fondazioni degli ampliamenti sono invece del tipo superficiale, a trave rovescia, per il sostegno dei pilastri, ed a cordolo, per le pareti perimetrali, con una sezione trasversale di dimensioni variabili a seconda della struttura considerata.

I solai intermedi e di copertura, sostituiti o realizzati ex novo con la ristrutturazione e gli ampliamenti, sono in latero cemento, hanno uno spessore di 20+5 cm e 24+4 cm nel corpo di fabbrica c), mentre, si presume che abbiano uno spessore di 20+4 cm nei corpi di fabbrica a) e b), almeno a giudicare dagli elaborati del progetto esecutivo dell'ampliamento. Unica eccezione è rappresentata dalla copertura del corpo d), con struttura lignea a doppia orditura con sovrapposto strato in piastrelle di laterizio.

Le coperture sono di tipo continuo per i corpi b) e c), e discontinua per i corpi a) e d), seppure con conformazioni diverse: a padiglione per il corpo a) ed a capanna, ma con quattro diverse pendenze, per il corpo d).

Finiture:

- i. Al piano interrato: pareti in conglomerato cementizio a vista, soffitto non intonacato, piano di calpestio in calcestruzzo,
- ii. Al piano seminterrato: in tutti i locali le pareti ed il soffitto sono intonacati ed in parte tinteggiati, mentre il pavimento è in piastrelle di ceramica; nella cucina e nel magazzino adiacente le pareti sono inoltre rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m circa; gli infissi esterni sono in alluminio o in ferro,
- iii. Al piano terra: i pavimenti sono in piastrelle di klinker o in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nella cucina e nei locali accessori annessi, così come in tutti i servizi igienici, le pareti sono inoltre rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m

circa; le porte interne sono in legno tamburato; le porte di accesso dall'esterno sono in metallo; le finestre sono in legno con vetro camera; le vetrate della sala ristorante ricavata nella veranda sono in alluminio,

iv. Al primo piano: i pavimenti sono in piastrelle di klinker o in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei servizi igienici le pareti sono inoltre rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m circa; le porte interne sono in legno tamburato; le porte di accesso dall'esterno e le finestre sono in legno con vetro camera.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e di condizionamento estivo è del tipo idronico, a ventilconvettori, collegato ad un'unità per il riscaldamento, alimentato a gpl, e per il raffreddamento del fluido vettore. Nei servizi igienici, dove presente, il riscaldamento è garantito da radiatori elettrici a parete. Il serbatoio del gas, concesso in comodato d'uso gratuito alla proprietà in liquidazione dal fornitore del combustibile, e per il quale il Curatore ne ha chiesto la rimozione, non rientra tra i beni oggetto della procedura.

Soltanto per il corpo descritto alla lettera d) [cfr pagina precedente] il riscaldamento ed il condizionamento estivo sono garantiti da un impianto ad espansione diretta con condizionatori a pavimento, le cui unità esterne sono collocate a margine dell'accesso alla sala sul prospetto sud - ovest.

La produzione di acqua calda è invece affidata a due caldaie, anch'esse funzionanti a gpl, installate nella centrale termica al piano seminterrato e collegate ad un serbatoio di accumulo.

Gli impianti elettrici, realizzati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge 05/03/1990, n°46, sono stati dichiarati conformi alle norme vigenti all'epoca della loro esecuzione in fase di richiesta dei certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Baschi in data 09/09/1992, con il protocollo n°2999, ed in data 12/05/2002 con il protocollo n°1712/02. Le modifiche apportate successivamente, ed assentite con D.I.A. n°101/2002, sono state dichiarate conformi con certificato di conformità del 31/03/2003 [cfr allegato 11.8].

L'edificio, per il quale il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni in data 29/12/1992 ha rilasciato il parere preventivo con il protocollo n°11182 per le attività di centrale termica, deposito gpl e installazione gruppo elettrogeno a servizio di un'attività ricettiva con meno di 25 posti letto, è sprovvisto del certificato di prevenzione incendi [cfr allegato 11.5]. Il gruppo elettrogeno ed il relativo quadro elettrico di comando, non costituiscono parte del compendio immobiliare in stima poiché inclusi, e già venduti, tra i beni mobili.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla sorgente di proprietà della società in liquidazione insistente sulla particella 89 del foglio di mappa numero 44 del Comune di Baschi, mentre lo smaltimento dei reflui domestici, pretrattati da un impianto di depurazione, avviene per scarico nelle acque superficiali del lago di Corbara. La collocazione, le dimensioni e le caratteristiche tecniche dell'impianto, e/o dei suoi componenti, non tutti riscontrabili e verificabili direttamente, sono specificate nel progetto allegato alla Denuncia di Inizio Attività prot. n°4716 del 23/11/2004.

Lo stato conservativo dell'edificio può essere definito:

- a) Discreto per il piano interrato,
- b) Mediocre - pessimo per il piano seminterrato, globalmente affetto dall'umidità da risalita dal pavimento, appoggiato direttamente sul suolo, ed in cui il soffitto della cucina e del magazzino di maggiori dimensioni è interessato da ampie e diffuse infiltrazioni d'acqua di natura meteorica che ne hanno danneggiato in maniera irreparabile non solo la tinteggiatura ma anche l'intonaco e, molto probabilmente, in alcune parti, anche i travetti e gli elementi di alleggerimento in laterizio del solaio,
- c) Insufficiente - mediocre per il piano terra, anch'esso interessato, nel suo complesso, da diffusi fenomeni di umidità da risalita dal pavimento, ma anche da infiltrazioni dal soffitto in corrispondenza del disimpegno dei servizi igienici per gli utenti ed al di sopra dell'apertura tra la cucina ed il disimpegno della dispensa,

- d) Mediamente sufficiente per gli ambienti del primo piano, in cui sono state riscontrate tracce di umidità nel soffitto in corrispondenza dell'estrattore meccanico dell'aria dei bagni delle camere 19 e 20 (e forse imputabile alla condensazione del vapore contenuto nell'aria estratta); pessimo per la terrazza di copertura della reception, della dispensa e degli altri locali a servizio della cucina al piano terra, a causa dello sviluppo di vegetazione infestante, favorito dall'incuria e dalla mancanza di manutenzione, il cui apparato radicale si è progressivamente infiltrato nello strato di sottofondo delle piastrelle provocando il sollevamento ed il distacco della pavimentazione,
- e) Mediocre per le facciate esterne.

Nella tabella che segue sono riportate: le superfici utili e lorde, determinate con il rilievo, di ognuna delle funzioni dell'edificio, i rapporti mercantili ed i coefficienti riduttivi di piano, nonché la superficie convenzionale vendibile. Le consistenze lorde comprendono anche le superfici occupate dalle pareti, interne ed esterne, portanti e non.

**TABELLA 4 - Dati metrici dell'edificio "A"**

Funzione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coeff. di destinazione	Coefficiente di piano	S.C.V.
	[mq]	[mq]			[mq]
		[a]	[b]	[c]	[d]=[a]x[b]x[c]
Piano interrato					
Vani accessori: locali tecnici	27,10	34,60	0,75	0,60	15,60
Piano seminterrato					
Vani accessori: cucina e locali ausiliari	73,20	86,00	0,90	0,80	62,00
Vani accessori: locali di servizio	57,10	64,00	0,85	0,80	43,60
Vani accessori: locali tecnici	57,50	63,00	0,75	0,80	37,80
Piano terra					
Vani principali	485,80	550,00	1,00	1,00	550,00
Vani accessori: cucina e locali ausiliari	107,00	138,40	0,90	1,00	124,60
Vani accessori: locali di servizio	6,60	10,20	0,85	1,00	8,70
Scale esterne, terrazze, portici	154,30	177,10	0,25	1,00	44,30
Piano primo					
Vani principali	164,80	217,40	1,00	1,00	217,40
Vani accessori: locali di servizio	18,60	25,20	0,85	1,00	21,50
Scale esterne, terrazze, portici	149,10	159,00	0,25	1,00	39,80
Sommano:	1.301,10	1.524,90			
<b>Superficie Convenzionale Vendibile Complessiva:</b>					<b>1.165,30</b>

L'edificio è affetto da difformità edilizie, in parte regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, e per la restante non sanabili, per le quali si dovrà procedere alla demolizione o alla rimessa in pristino, non escludendo l'ipotesi che, per talune, si debba ricorrere alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione [c.d. fiscalizzazione dell'abuso].

### 7.2 Descrizione analitica dell'edificio "B".

Edificio, la cui costruzione è iniziata nel 1991, costituente parte di un complesso immobiliare a destinazione turistico – ricettiva di natura extra alberghiera, distribuito su due livelli fuori terra [terra e primo], della superficie utile complessiva di 720,10 mq, composto da:

- quattro camere doppie, ciascuna con bagno interno e con accesso diretto dalla corte antistante, ingresso/ufficio, palestra con annessi servizi igienici e docce suddivisi per uomini e donne, locali di servizio e locali tecnici al piano terra [seppure interrato su due lati e parte del terzo], della superficie utile complessiva di 311,80 mq, oltre ad una scala esterna di 11,90 mq; il piano terra comprende anche una chiostрина interna, sulla quale si affacciano la palestra e l'ingresso/ufficio, accessibile soltanto dall'alto utilizzando una scala a pioli;
- quattro camere doppie, ciascuna con bagno interno ed ingresso da due scale esterne al primo piano [seppure al livello del terreno su due lati], della consistenza utile globale di 84,20 mq,

oltre ad una terrazza, di 239,40 mq, e ad un piccolo volume addossato al prospetto sud – ovest, costituente la centrale termica, la cui superficie utile misura poco meno di 1,00 mq.

È formato da due corpi di fabbrica coevi, realizzati con gli interventi eseguiti tra il 01/07/1991 ed il 14/09/1992, ma caratterizzati ognuno da un proprio sistema costruttivo:

- a) Il primo, che ha sostituito il nucleo originario [demolito], e distribuito verticalmente su due livelli fuori terra [terra e primo], è formato da elementi di muratura portante ordinaria, verosimilmente in blocchi di laterizio, di argilla espansa o di cemento,
- b) Il secondo, distribuito al solo piano terra, oltre alla terrazza di copertura al primo piano, è costituito da pareti e da telai in conglomerato cementizio armato.

In virtù dell'epoca della costruzione, e del sistema costruttivo impiegato per le strutture in elevazione, si ipotizza che le fondazioni dell'edificio in muratura, delle quali se ne ignorano sia la sezione che la quota del piano di posa, siano di tipo superficiale, continue, in conglomerato cementizio armato. Le fondazioni dell'edificio in cemento armato sono invece del tipo superficiale, a trave rovescia, per il sostegno dei pilastri, ed a cordolo, per le pareti perimetrali, con una sezione trasversale di dimensioni variabili a seconda della struttura considerata.

I solai intermedi e di copertura sono in latero cemento, ed hanno uno spessore di 20+4 cm, almeno a giudicare dagli elaborati del progetto esecutivo della porzione con struttura in c.a.

Le coperture sono in parte di tipo continuo e per la restante di tipo discontinuo, con conformazione a capanna.

Finiture:

- a) Al piano terra: i pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti delle camere sono rivestite con pannelli in legno, con retrostante sottile intercapedine, per un'altezza di circa un metro; nei servizi igienici le pareti sono invece rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m circa; le porte interne sono in legno tamburato; le porte di accesso dall'esterno sono in legno dal lato delle camere da letto, ed in metallo nel corpo adiacente; le finestre sono in legno o in alluminio con vetro camera,
- b) Al primo piano: i pavimenti sono in gres, in parquet o in laminato, entrambi posti in sovrapposizione al pavimento preesistente, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei servizi igienici le pareti sono inoltre rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m circa; le porte interne sono in legno tamburato; le porte di accesso dall'esterno e le finestre sono in legno con vetro camera.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e di condizionamento estivo è del tipo idronico, a ventilconvettori, collegato ad una caldaia alimentata a gpl per il riscaldamento e ad una pompa di calore elettrica per il raffreddamento del fluido vettore, installate entrambe all'interno del volume tecnico esterno, al primo piano, addossato al prospetto sud – est. Nei servizi igienici, dove presente, il riscaldamento è garantito da radiatori elettrici a parete. Il serbatoio del gas, concesso in comodato d'uso gratuito alla proprietà in liquidazione dal fornitore del combustibile, e per il quale il Curatore ne ha chiesto la rimozione, non rientra tra i beni oggetto della procedura.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata ad un secondo generatore a gpl, installato anch'esso all'interno del volume tecnico esterno e collegato ad un accumulo, questi collocato invece nei locali tecnici al piano terra, del quale non è stato possibile accertarne la capacità.

Gli impianti elettrici, realizzati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge 05/03/1990, n°46, sono stati dichiarati conformi alle norme vigenti all'epoca della loro esecuzione in fase di richiesta dei certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Baschi in data 09/09/1992, con il protocollo n°2999, ed in data 12/05/2002 con il protocollo n°1712/02. Le modifiche apportate successivamente, ed assentite con D.I.A. n°101/2002, sono state dichiarate conformi con certificato di conformità del 03/04/2003 [cfr allegato 11.9].

L'edificio, per il quale il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni in data 29/12/1992 ha rilasciato il parere preventivo con il protocollo n°11182 per le attività di centrale termica,

deposito gpl e installazione gruppo elettrogeno a servizio di un'attività ricettiva con meno di 25 posti letto, è sprovvisto del certificato di prevenzione incendi [cfr allegato 11.5]. Il gruppo elettrogeno ed il relativo quadro elettrico di comando, non costituiscono parte del compendio immobiliare in stima poiché inclusi, e già venduti, tra i beni mobili.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla sorgente di proprietà della società in liquidazione insistente sulla particella 89 del foglio di mappa numero 44 del Comune di Baschi, mentre lo smaltimento dei reflui domestici, pretrattati da un impianto di depurazione, avviene per scarico nelle acque superficiali del lago di Corbara. La collocazione, le dimensioni e le caratteristiche tecniche dell'impianto, e/o dei suoi componenti, non tutti riscontrabili e verificabili direttamente, sono specificate nel progetto allegato alla Denuncia di Inizio Attività prot. n°4716 del 23/11/2004.

Lo stato conservativo dell'edificio può essere definito:

- a) Insufficiente – mediocre per il piano terra, interessato, nel suo complesso, da diffusi fenomeni di umidità da risalita dal pavimento, che la proprietà non ha risolto, limitandosi a coprirne gli effetti con pannellature in cartongesso o in legno di altezza variabile, ma anche dagli effetti prodotti, all'interno della camera 4, da un guasto all'impianto di distribuzione dell'acqua calda della camera 5, al primo piano, e da lesioni in diverse partizioni interne ed in alcuni campi del solaio di copertura e verosimilmente dovute a cedimenti differenziati delle fondazioni,
- b) Mediamente insufficiente per il primo piano, ad eccezione della terrazza posta a copertura della palestra e degli altri locali tecnici e di servizio al piano terra, in stato conservativo pessimo a causa dello sviluppo di vegetazione infestante, favorito dall'incuria e dalla mancanza di manutenzione, il cui apparato radicale si è progressivamente infiltrato nello strato di sottofondo delle piastrelle provocando il sollevamento ed il distacco della pavimentazione,
- c) Mediocre per le facciate esterne.

Nella tabella che segue sono riportate: le superfici utili e lorde, determinate con il rilievo, di ognuna delle funzioni dell'edificio, i rapporti mercantili ed i coefficienti riduttivi di piano, nonché la superficie convenzionale vendibile. Le consistenze lorde comprendono anche le superfici occupate dalle pareti, interne ed esterne, portanti e non.

**TABELLA 5 - Dati metrici dell'edificio "B"**

Funzione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coeff. di destinazione		Coefficiente di piano	S.C.V.
	[mq]	[mq]	[a]	[b]	[c]	[d]=[a]x[b]x[d]
<b>Piano terra</b>						
Vani principali	208,30	243,40	1,00		1,00	243,40
Vani accessori: locali di servizio	44,50	49,30	0,85		0,80	33,60
Vani accessori: locali tecnici	59,00	75,60	0,75		0,80	45,40
Scale esterne, terrazze, portici	83,90	88,20	0,25		1,00	22,10
<b>Piano primo</b>						
Vani principali	84,20	104,40	1,00		1,00	104,40
Vani accessori: locali tecnici	0,80	1,00	0,75		1,00	0,80
Scale esterne, terrazze, portici	239,40	257,20	0,25		1,00	64,30
<b>Sommano:</b>	<b>720,10</b>	<b>819,10</b>				
<b>Superficie Convenzionale Vendibile Complessiva:</b>						<b>514,00</b>

L'edificio è affetto da difformità edilizie, per alcune delle quali sarà possibile ricorrere all'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, mentre per altre, non sanabili, si dovrà procedere alla rimessa in pristino per talune e ricorrere alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione per le restanti.

### 7.3 Descrizione analitica dell'edificio "C".

Edificio, la cui costruzione è iniziata nel 1991, costituente parte di un complesso immobiliare a destinazione turistico – ricettiva di natura extra alberghiera, distribuito su due livelli fuori terra [terra e primo], della superficie utile complessiva di 155,30 mq, composto da: tre camere doppie, ognuna con bagno interno e con accesso diretto dalla corte antistante al piano terra [seppure interrato su parte di due lati], della superficie utile complessiva di 73,00 mq;

tre camere doppie, ognuna con bagno interno ed ingresso da una scala esterna, al primo piano, della consistenza utile globale di 69,40 mq, oltre alla scala esterna di 12,90 mq.

È caratterizzato da un sistema costruttivo formato da elementi di muratura portante ordinaria, verosimilmente in blocchi di laterizio, di argilla espansa o di cemento e da fondazioni, delle quali se ne ignorano sia la sezione che la quota del piano di posa, verosimilmente di tipo superficiale, continue, in conglomerato cementizio armato.

I solai intermedi e di copertura sono in latero cemento, e molto probabilmente hanno uno spessore di 20+4 cm.

La copertura è di tipo discontinuo, con conformazione a capanna, priva di gronde aggettanti.

Finiture:

- a) Sia al piano terra che al primo piano i pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei servizi igienici le pareti sono invece rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m circa; le porte interne sono in legno tamburato; le porte di accesso dall'esterno sono in legno; le finestre sono in legno con vetro camera,
- b) Al piano terra le pareti delle camere sono rivestite con pannelli in legno, con retrostante sottile intercapedine, per un'altezza di circa un metro.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento estivo e per la produzione di acqua calda sanitaria sono connessi ai medesimi generatori che alimentano l'impianto dell'edificio "A". Nei servizi igienici, dove presente, il riscaldamento è garantito da radiatori elettrici a parete.

Gli impianti elettrici, realizzati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge 05/03/1990, n°46, sono stati dichiarati conformi alle norme vigenti all'epoca della loro esecuzione in fase di richiesta dei certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Baschi in data 09/09/1992, con il protocollo n°2999, ed in data 12/05/2002 con il protocollo n°1712/02.

L'edificio, per il quale il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni in data 29/12/1992 ha rilasciato il parere preventivo con il protocollo n°11182 per le attività di centrale termica, deposito gpl e installazione gruppo elettrogeno a servizio di un'attività ricettiva con meno di 25 posti letto, è sprovvisto del certificato di prevenzione incendi. Il gruppo elettrogeno ed il relativo quadro elettrico di comando, non costituiscono parte del compendio immobiliare in stima poiché inclusi, e già venduti, tra i beni mobili.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla sorgente di proprietà della società in liquidazione insistente sulla particella 89 del foglio di mappa numero 44 del Comune di Baschi, mentre lo smaltimento dei reflui domestici, pretrattati da un impianto di depurazione, avviene per scarico nelle acque superficiali del lago di Corbara. La collocazione, le dimensioni e le caratteristiche tecniche dell'impianto, e/o dei suoi componenti, non tutti riscontrabili e verificabili direttamente, sono specificate nel progetto allegato alla Denuncia di Inizio Attività prot. n°4716 del 23/11/2004.

Lo stato conservativo dell'edificio può essere definito:

- a) Mediocre per il piano terra, interessato, nel suo complesso, da diffusi e consistenti fenomeni di umidità da risalita dal pavimento, che la proprietà non ha risolto, limitandosi a coprirne gli effetti con pannellature in legno,
- b) Insufficiente – mediocre per il primo piano, in cui agli effetti prodotti dalla mancanza di manutenzione ed all'incuria si aggiungono le lesioni da distacco del corpo scala esterno, e verosimilmente dovute ad un cedimento delle sue fondazioni,
- c) Mediocre per le facciate esterne.

Nella tabella che segue sono riportate: le superfici utili e lorde, determinate con il rilievo, di ognuna delle funzioni dell'edificio, i rapporti mercantili ed i coefficienti riduttivi di piano, nonché la superficie convenzionale vendibile. Le consistenze lorde comprendono anche le superfici occupate dalle pareti, interne ed esterne, portanti e non.

**TABELLA 6 - Dati metrici dell'edificio "C"**

Funzione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coeff. di destinazione	Coefficiente di piano	S.C.V.
	[mq]	[mq]			[mq]
		[a]	[b]	[c]	[d]=[a]x[b]x[c]
Piano terra					
Vani principali	73,00	93,00	1,00	1,00	93,00
Piano primo					
Vani principali	69,40	86,00	1,00	1,00	86,00
Scale esterne, terrazze, portici	12,90	14,50	0,25	1,00	3,70
Sommano:	155,30	193,50			
<b>Superficie Convenzionale Vendibile Complessiva:</b>					<b>182,70</b>

L'edificio è affetto da difformità edilizie, per alcune delle quali sarà possibile ricorrere all'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, mentre per altre, non sanabili, si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

#### 7.4 Descrizione analitica della piscina.

Piscina esterna, delle dimensioni di m (11,40 x 19,95) [larghezza massima x lunghezza], con struttura verosimilmente in conglomerato cementizio armato, della quale se ne ignorano la profondità, la tecnologia di impermeabilizzazione della vasca e le caratteristiche tecniche dell'impianto, censita al Catasto Fabbricati di Baschi come parte dell'unità immobiliare a destinazione speciale di maggiore consistenza distinta al foglio 44 con la particella 36, subalterno 1, categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita €.24.614,00, confinante con l'area di pertinenza esclusiva per più lati.

Nulla può essere riferito sullo stato di conservazione della vasca, mentre la pavimentazione circostante, in piastrelle rettangolari verosimilmente in klinker, il cui bordo non è delimitato da cordoli o da altro contenimento del terreno a margine, è infiltrata da vegetazione che si è insinuata nelle fughe, provocandone il distacco dal sottofondo.

#### 7.5 Descrizione analitica del campo da gioco polivalente.

Campo da gioco polivalente in terra battuta, per tennis e calcetto, delle dimensioni esterne di massimo ingombro di m (21,15 x 40,20) e delimitato da rete metallica, censito al Catasto Fabbricati di Baschi come parte dell'unità immobiliare a destinazione speciale di maggiore consistenza distinta al foglio 44 con la particella 36, subalterno 1, categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita €.24.614,00, confinante con l'area di pertinenza esclusiva per più lati.

Il suo stato conservativo può essere definito pessimo a causa della proliferazione di muschi e vegetazione infestante, prodotta dall'incuria, dalla mancanza di manutenzione e dallo stato di abbandono in cui verte la struttura, che ne hanno sostanzialmente ricoperto quasi l'intera superficie.

L'opera è affetta da difformità edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

#### 7.6 Descrizione analitica dell'area di corte.

Area di pertinenza esclusiva, dell'estensione catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 32.075,00 mq; dei 26.330,00 mq circa liberi dalle costruzioni e dai manufatti, 3.200,00 mq sono ricoperti da graniglia perché adibiti a strade o parcheggi, mentre i restanti 23.130,00 mq circa sono inerbiti o ricoperti da vegetazione arbustiva e arborea, in parte di natura spontanea.

Il suo stato conservativo può essere definito mediocre a causa della proliferazione incontrollata della vegetazione prodotta dall'incuria, dalla mancanza di manutenzione e dallo stato di abbandono in cui verte la struttura.

## 8. Attestato di Prestazione Energetica.

Dalla ricerca effettuata sul portale regionale di registrazione degli attestati di prestazione energetica non risulta che il complesso ne sia dotato.

Con riguardo al presunto indice di prestazione energetica [IPE], tenuto conto dell'epoca di esecuzione degli interventi di ristrutturazione e ampliamento, della tipologia edilizia, dei materiali di cui è formato l'involucro esterno, del tipo di infissi esterni installati, della tipologia di impianti adottati per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria, è ragionevole ritenere che l'edificio sia caratterizzato da un elevato fabbisogno energetico, e quindi, verosimilmente, da un'IPE elevato o molto elevato.

## 9. Regolarità catastale dei beni.

La planimetria catastale attuale del complesso, introdotta in atti con la denuncia di variazione prot. n°TR0157977 del 13/11/2009, non risulta regolare perché non del tutto rispondente allo stato dei luoghi in quanto:

- 1) La distribuzione interna del piano terra degli edifici "A" e "B", la sagoma della planimetria del piano terra dell'edificio "A" e del primo piano dell'edificio "C", non sono congrue con lo stato effettivo dei luoghi,
- 2) Il massimo valore dell'altezza interna del piano seminterrato dell'edificio "A" [3,09 m] è diverso, e maggiore, di quello dichiarato [3,05 m],
- 3) L'altezza interna massima del primo piano dell'edificio "A" [3,97 m] è diversa, e maggiore, di quella dichiarata [3,72 m],
- 4) L'altezza interna del piano terra dell'edificio "B" adibito a palestra e servizi [2,86 m] è diversa, e maggiore, di quella indicata genericamente per l'intero piano [2,70 m],

L'immobile è pertanto irregolare sotto il profilo catastale, seppure la circostanza non impedisca il suo trasferimento a terzi o la registrazione, la trascrizione e la volturazione dell'atto traslativo.

## 10. Conformità urbanistica ed agibilità della proprietà.

### 10.1 Parametri urbanistici delle zone di P.R.G. in cui ricadono gli immobili.

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Strutturale e della variante al Piano Regolatore Generale Operativo approvata con Delibera del Consiglio Comunale del 29/01/2018, n°2, gli immobili in stima sono prevalentemente ricompresi nella macroarea urbana per insediamenti turistico – ricettivi D<sub>T5</sub> – "Loc. Pian degli Schiavi", sottozona D<sub>tA</sub> [turistico – ricettiva esistente], nella quale:

- a) La destinazione d'uso compatibile, consentita nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.S., e nella misura massima del 10% della volumetria ammessa per l'intera macroarea, è quella commerciale legata al turismo,
- b) La distanza minima dai confini è di 5,00 m,
- c) La distanza tra i fabbricati è di 10,00 m, ovvero non inferiore all'altezza del fabbricato più alto,
- d) L'indice di fabbricabilità territoriale I<sub>t</sub> è di 0,24 mc/mq,
- e) Il volume massimo ammesso, computato sull'estensione dell'intero comparto, che il comma 7 dell'articolo 79.2.5 delle N.T.A. del P.R.G.S. indica in 28.689,00 mq, è pari a 6.885,00 mc,
- f) Il rapporto massimo di copertura Q è del 50%,
- g) L'altezza massima è di 6,50 m,
- h) L'attuazione degli interventi avviene con: intervento edilizio diretto limitatamente agli insediamenti esistenti; mediante Piano Attuativo preventivo, o nelle modalità previste dalla Legge Regionale 21/01/2015, n°1, per le nuove volumetrie,
- i) Sono previste particolari prescrizioni per il mantenimento dei caratteri del paesaggio agricolo esistente, la minimalizzazione dell'impatto delle nuove strutture sul paesaggio, l'applicazione dei principi della bioarchitettura ed il ricorso all'uso delle fonti energetiche rinnovabili.

Le porzioni non incluse nella macroarea urbana ricadono in zona agricola "E2" dell'Ambito territoriale rurale [denominata "EC" nelle N.T.A. del P.R.G.S.], disciplinata dall'articolo 83.2 del Piano

Regolatore Generale Strutturale, nella quale l'attività edilizia è normata dall'articolo 90 della L.R. n°1/2015,

Tutti i terreni, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, rientrano nella Zona di Protezione Speciale [Z.P.S., art. 32 delle B.T.A. del P.R.G.S.], tra i Siti di Interesse Comunitario [S.I.C., art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.S.], e sono soggetti al vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 [aree tutelate per legge].

La misurazione delle superfici delle aree del lotto ricomprese nelle diverse zone omogenee è stata operata sulla base della sovrapposizione grafica, seppure non rigorosa, della cartografia del Piano Regolatore Generale con la mappa catastale attuale.

#### 10.2 Titoli abilitativi edilizi ed agibilità.

Secondo quanto risultante dai titoli riscontrati dal Comune di Baschi agli atti del proprio Ufficio Urbanistica, gli immobili componenti il lotto in esame risultano essere stati interessati dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n°62/91 del 30/05/1991, per *“lavori di restauro e risanamento conservativo con ampliamento dell'edificio A, di ristrutturazione con ampliamento per gli edifici B e C...”*, ad eccezione della *“...sistemazione generale dell'area con la ubicazione delle strutture a servizio dei fabbricati (parcheggi, piscina, rimessaggio barche ecc.)”*, stralciata per effetto della prescrizione disposta dalla autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Regione dell'Umbria con Deliberazione della Giunta Regionale n°3308 del 09/04/1991; i lavori sono iniziati in data 08/07/1991, giusta comunicazione registrata al protocollo del Comune di Baschi al n°2172 del 01/07/1991, e sono stati ultimati in data 14/09/1992, giusta comunicazione del legale rappresentante della società proprietaria in pari data,
- 2) C.E. n°90/92 del 08/06/1992, per *“lavori di sistemazione generale dell'area e delle attrezzature di pertinenza del complesso turistico ricettivo, ristorativo e ricreativo nel Pod. Gli Schiavi, loc. Pian delle Monache”*, con l'esclusione della chiusura dei locali interrati sul fronte lago indicati nell'elaborato grafico 2BIS specificando che le destinazioni d'uso dei locali dovranno essere quelle consentite dalle norme vigenti in materia”,
- 3) C.E. n°133/92 del 15/07/1992 per *“lavori di variante al posizionamento del locale cabina ENEL di pertinenza del complesso turistico-ricettivo, ristorativo e ricreativo nel pod. Gli Schiavi loc. Pian delle Monache e variante dimensioni campo tennis da mt. 18,27x36,57 a mt. 20x40 di cui alla conc. N. 90/92”*,
- 4) C.E. n°164/92 del 07/09/1992 per *“lavori di variante alla distribuzione interna del progetto di cui alla C.E. n° 62/91 prot. 3484/91 per restauro e risanamento conservativo con ampliamento dell'edificio A, di ristrutturazione con ampliamento per gli edifici B e C in loc. Pian delle Monache”*, con la prescrizione che *“...l'aumento di volume nel piano seminterrato rientri in quello consentito mediante adeguata sistemazione del terreno”*,
- 5) C.E. n°47/95 del 05/04/1995 per la *“trasformazione a veranda mobile del pergolato esistente all'albergo ...omissis...”*, con la prescrizione che *“la chiusura a legno e vetri deve avere carattere prettamente stagionale e non configurare aumento di volume”*,
- 6) Denuncia di Inizio Attività n°99 del 13/05/2002 per la *“Realizzazione di un campo da beach volley nel podere degli Schiavi a servizio del complesso alberghiero ...omissis...”*, che non risulta sia mai stata eseguita,
- 7) D.I.A. n°100 del 13/05/2002 per *“Manutenzione straordinaria dei percorsi e parcheggi del podere degli Schiavi in località Pian delle Monache”*,
- 8) D.I.A. n°101 del 13/05/2002 per *“Opere interne negli edifici “A” “B” e “C” podere degli Schiavi – località Pian delle Monache”*,
- 9) C.E. n°100 del 25/06/2003 per *“lavori di ristrutturazione ed ampliamento delle strutture ricettive e di ristori nell'insediamento turistico -produttivo ...omissis... in loc. Pian delle Monache”*; i lavori sono iniziati in data 26/06/2003, giusta comunicazione registrata al protocollo del Comune di Baschi al n°2682 del 27/06/2003, e sono stati ultimati in data

22/07/2003, giusta comunicazione registrata al protocollo del Comune di Baschi al n°3090 del 30/07/2003,

10) D.I.A. prot. n°4716 del 23/11/2004 per *“miglioramento di un impianto fognario esistente mediante installazione di un impianto di depurazione”*, nei confronti della quale l'Amministrazione Comunale di Baschi ha posto la condizione che fosse *“...reperita idonea autorizzazione agli scarichi presso gli uffici competente della Provincia di Terni”*,

11) D.I.A. prot. n°510 del 09/02/2005 per *“ripristino e potenziamento di un impianto di illuminazione non più funzionante”*.

Nota. Per quanto riportato nella Concessione Edilizia n°92/91 del 30/05/1991, gli interventi di restauro e risanamento conservativo con ampliamento dell'edificio “A”, e di ristrutturazione con ampliamento degli edifici “B” e “C”, sono stati autorizzati ai sensi dell'articolo 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione all'epoca vigente, applicato secondo l'interpretazione espressa con deliberazione del Consiglio Comunale n°35 del 20/12/1990, la cui copia, nonostante le reiterate richieste, l'ultima delle quali avanzata con mail del 20 marzo 2024, non è ancora stata rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Baschi. Le valutazioni contenute al § 10.3.5 e seguenti vengono pertanto espresse sulla scorta della disciplina urbanistica attuale e di quella vigente all'epoca della realizzazione degli interventi, con esclusione della norma contenuta nel già menzionato articolo 48.

### 10.3 Conformità urbanistica ed edilizia.

#### 10.3.1 Definizione di stato legittimo.

L'articolo 139 bis della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, definisce lo stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare *“...quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 147 bis nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie”*.

#### 10.3.2 Procedimenti ammessi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia<sup>1</sup>.

##### A. Articolo 40, comma 6, Legge 28/02/1985, n°47.

L'ultimo comma dell'articolo 40 della Legge 28/02/1985, n°47, prevede che *“...nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge [condono edilizio], e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge...”*. Per effetto della riapertura dei termini del condono edilizio disposta con il D.L. 30/09/2003, n°269 il già menzionato termine deve ritenersi prorogato al 2 ottobre 2003, restando pertanto fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data.

##### B. Articolo 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Il quinto comma dell'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 stabilisce che *“...le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria [di cui all'articolo 36 dello stesso strumento legislativo], dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*. La norma non ripete la necessità che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge, perché l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque ed in qualsiasi tempo nella ipotesi di *“doppia conformità”*, cioè quando il bene trasferito è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'abuso, che a quelli vigenti al momento della

<sup>1</sup> Per effetto dell'articolo 243, comma 7, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, non trova applicazione in Umbria l'articolo 32 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

presentazione della domanda di sanatoria. L'articolo 46 del D.P.R. n°380/2001 reitera, infatti, pressoché fedelmente, l'enunciato dell'articolo 17 della Legge n°47/1985, nel quale è richiamato l'articolo 13 del medesimo testo, abrogato e sostituito dall'articolo 36 del Testo Unico per l'Edilizia, relativo, per l'appunto, all'accertamento di conformità.

### 10.3.3 Nozione e disciplina delle opere realizzate in parziali difformità.

La legislazione urbanistica, regionale e nazionale, non contempla una definizione compiuta della nozione di "parziale difformità", la cui categoria deve essere quindi individuata in via residuale, ricomprendendovi tutte le opere e gli interventi non riconducibili ai casi di totale difformità, o alle ipotesi di variazioni essenziali, che il legislatore ha invece specificato in maniera rigorosa, o ricorrendo ai criteri introdotti dalla giurisprudenza consolidata.

*"Il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione (Cons. Stato Sez. VI, 24 giugno 2019, n. 4331)."*

L'articolo 145, comma 2, della L.R. 21/01/2015, n°1 [interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire], prescrive che *"...qualora...(...)...la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è irrogata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione, la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille"*.

Analoga disposizione è impartita dall'articolo 144, comma 2, della L.R. n°1/2015 per gli interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza dal o in totale difformità del titolo abilitativo.

E qualora, ai sensi del successivo comma 4, *"...gli interventi e le opere...(...)...siano state eseguite su immobili non vincolati ma compresi negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari, Titolo II, Capo I, o nelle aree e negli immobili di cui al comma 1, lettere b) e c) dell'articolo 112, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2, su conforme parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio..."*.

### 10.3.4 Interpretazione ed applicabilità dell'articolo 167 del D.Lgs. n°42/2004 ed altre ipotesi di "sanatoria" paesaggistica.

Secondo il parere dell'Ufficio Legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, prot. n°0030815 del 16/12/2015, avente ad oggetto il tema dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, una consolidata giurisprudenza amministrativa [Consiglio di Stato, VI sezione, 02/05/2007, n°1917; Consiglio di Stato, VI sezione, 22/06/2007, n°3483; Consiglio di Stato, V sezione, 21/05/2009, n°3140], *"...si è attestata nella conclusione per cui l'applicabilità..."* del divieto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex post, in presenza di realizzazione di nuove superfici e/o volumi, o dell'aumento di quelle legittimamente autorizzate, *"...decorrerebbe a partire dall'entrata in vigore del primo decreto correttivo del 2006..."* [D.Lgs. n°157/2006].

Il Consiglio di Stato, riunito in sede giurisdizionale, ha chiarito, in particolare con le citate sentenze n°3483/2007 e n°3140/2009, che l'articolo 146 del "Codice", nella sua formulazione originaria, prima delle modifiche intervenute nel 2006, ivi incluso il divieto di autorizzazione "in sanatoria", *"...costituisce norma a regime, non applicabile nel regime transitorio..."*, poiché l'articolo 159 del medesimo testo normativo, nel disciplinare il regime transitorio, subordinava l'efficacia

dell'articolo 146 all'approvazione dei piani paesistici ex articolo 156, ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici.

La modifica all'articolo 159 introdotta dal D.Lgs. n°157/2006, ancorando la durata del regime transitorio ad una data certa, e disponendo espressamente che anche nel periodo transitorio doveva trovare applicazione il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma, doveva ritenersi quindi di natura innovativa, e non di interpretazione autentica, ovvero priva di effetti retroattivi.

L'Ufficio Legislativo del Ministero ha inteso quindi interpretare l'immediata operatività del divieto come applicabile alle sole opere realizzate successivamente all'entrata in vigore del D.Lgs. n°157/2006, considerando, peraltro, ad ulteriore avvaloramento della propria interpretazione, che precedenti pronunciamenti del Consiglio di Stato, espressi tra il 2002 ed il 2003, anch'essi in sede giurisdizionali, avevano consolidato la tesi del potere dell'Amministrazione di rilasciare ex post l'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che il divieto introdotto dal "Codice" non avrebbe dovuto riguardare le fattispecie verificatesi antecedentemente all'operatività del divieto stesso, che avrebbero dovuto essere definite, invece, sulla base della disciplina ad esse pro tempore applicabile, che includeva la possibilità di valutare in via postuma la compatibilità paesaggistica, e di sanare l'abuso con il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Ancora in tema di accertamento della compatibilità paesaggistica in presenza di nuove superfici o volumi, o all'aumento di quelli legittimamente autorizzati, l'Ufficio Legislativo del Ministero si era già espresso con il parere prot. n°16721 del 13/09/2010 sostenendo che *"...la funzione essenziale della tutela paesaggistica è sempre stata riferita, nella stessa definizione del bene protetto, all'aspetto visibile del territorio"*, dal che *"...la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisite di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato"*.

*"Ne consegue che l'ufficio procedente, prima ancora di verificare nella concreta fattispecie la sussistenza del suindicato presupposto negativo dell'assenza di superfici o volumi, ovvero di un aumento di quelli legittimamente realizzati, deve porsi la domanda preliminare se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica, sotto il profilo della percepibilità della modificazione apportata, secondo un criterio di media estimazione e valutazione. Ove addirittura l'incremento di volume o di superficie (che dovrà per forza essere di minima entità) non risulti neppure visibile, allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito e, dunque, la domanda di sanatoria dovrà (a rigore) essere dichiarata inammissibile, e ciò non già perché osti al suo eventuale accoglimento la carenza del sopra detto presupposto negativo per la sanatoria, bensì perché trattasi in realtà di illecito insussistente, per non essere dovuta a monte la stessa autorizzazione paesaggistica, in presenza di un intervento obiettivamente incapace di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione in quanto oggettivamente non percepibile"*.

*"...(...)...Alla stregua di tali indicazioni interpretative, si confida nella possibilità, pur nell'immutato quadro normativo, di pervenire a soluzioni ragionevoli e proporzionate dei numerosi casi di variazioni minimali e di marginali incrementi di superficie o di volume che risultino solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino, perciò, paesaggisticamente irrilevanti"*.

Sentito al riguardo, seppure informalmente, l'Arch. Sabrina Scarabattoli, della "Sezione Programmazione del territorio e promozione della qualità del paesaggio regionale" della Regione Umbria, ha riferito che l'attuale linea d'indirizzo della Soprintendenza regionale, su impulso del Ministero della Cultura, *sembrerebbe* aver assunto l'orientamento opposto ai pareri citati, con applicazione letterale dell'articolo 167 del D.M. 22/01/2004, n°42, a prescindere dalla percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene, precludendo, quindi, la possibilità del ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica agli interventi che, eseguiti in assenza di o in difformità dal titolo, abbiano determinato la creazione di nuove superfici o volumi, ovvero

l'ampliamento di quelli legittimamente realizzati, seppure completamente interrati, in apparente contraddizione con precedenti direttive impartite dallo stesso Ministero.

Questi, infatti, con la circolare n°33, prot. n°6074 del 26/06/2009, ha definito il *volume* come "...qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emerse dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici", e le superfici utili come "...qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso".

Deve infine rammentarsi come, in virtù delle disposizioni contenute nell'articolo 17, comma 1, del D.P.R. 13/02/2017, n°31, la rimessa in pristino di opere eseguite in difformità dal titolo edilizio in aree sottoposte alla tutela paesaggistica potrebbe essere disposta soltanto ove fosse accertata l'impossibilità di "...dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere". Per tali opere la norma sembrerebbe aver introdotto una sorta di "presunzione di compatibilità", limitando l'obbligo di ripristino solamente nei casi in cui gli Enti competenti dovessero valutare, discrezionalmente, l'impossibilità di conformarle mediante opportune prescrizioni di adeguamento.

Si fa presente in ogni caso che, tanto l'interpretazione dei pareri dell'Ufficio Legislativo, quanto l'applicazione della Circolare n°33/2009 del Ministero, così come la valutazione discrezionale ex articolo 17 D.P.R. n°31/2017, e l'emissione del parere vincolante ex articolo 167, comma 5, del "Codice", spettano alla Soprintendenza competente per territorio [ove non anche all'Autorità preposta al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica e di quella preposta all'esame della valutazione di incidenza ambientale (VINCA)].

**10.3.5 Conformità urbanistica edilizia degli edifici "A", "B" e "C", della piscina e del campo da gioco polivalente.**

Tenuto conto di quanto esposto al § 10.3.3, alla luce del quadro normativo attualmente vigente nel territorio della Regione dell'Umbria, in cui, per effetto della disposizione contenuta nell'articolo 243, comma 7, della L.R. 21/01/2015, n°1, "...cessa...(...)...la diretta operatività delle norme statali di dettaglio, ivi comprese quelle che non trovano una corrispondente disciplina nel ...(...)...TU, in materia di:

a) Edilizia ed urbanistica;

b) *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni contenute nel Titolo IV, Capo I e Capo II, articoli 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del d.p.r. 380/2001...*,

lo scrivente è del parere:

- I. Che l'edificio "A" sia stato ampliato con variazioni essenziali non sanabili, atteso che la volumetria effettivamente realizzata non solo è superiore di quella assentita di oltre il 15% [così come la superficie utile coperta corrispondente; cfr allegato 3.1], ma eccede anche da quella ammessa dalla norma, e con ulteriori difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità,
- II. Che l'edificio "B" presenti opere in parziale difformità dai titoli rilasciati, non sanabili ed in parte da ripristinare, con incremento della volumetria e della superficie utile coperta assentite contenuto entro il 5% [cfr allegato 3.1], ed altre regolarizzabili ai sensi dell'articolo 154 della L.R. n°1/2015,
- III. Che l'edificio "C" sia affetto da variazioni essenziali, nonostante che l'incremento di volume che ne è derivato non ecceda il 10% di quello autorizzato [cfr allegato 3.1], da parziale difformità e da altre irregolarità sanabili mediante l'accertamento di conformità,
- IV. Che la piscina sia sostanzialmente conforme al titolo abilitativo,
- V. Che il campo da gioco polivalente sia affetto da parziale difformità non sanabile, da ripristinare.

Costituiscono, invece, opere eseguite in assenza del titolo abilitativo edilizio prescritto, del deposito del progetto delle strutture ai fini sismici, dell'autorizzazione paesaggistica e della valutazione dell'incidenza ambientale [VINCA], se dovuta all'epoca della loro realizzazione:

- i. La costruzione della tettoia, e dell'ulteriore manufatto ad essa attiguo, sul prospetto sud – ovest al piano terra dell'edificio "A",
- ii. L'installazione del container con i servizi esterni a servizio della piscina e delle attività di ristorazione svolte all'aperto,
- iii. La realizzazione della trincea già destinata all'alloggiamento del gruppo elettrogeno.

Si rappresenta in ogni caso, ulteriormente a quanto già significato al paragrafo precedente, che:

- 1) L'Amministrazione Comunale, in conformità alla prassi adottata dalla giurisprudenza, potrebbe disapplicare la norma regionale in favore di quella, più restrittiva, derivante dal combinato disposto degli articoli 32, comma 3, e 31 del D.P.R. 06/06/2001, n°380, e disporre la rimozione o la demolizione delle opere non autorizzate,
- 2) La fiscalizzazione dell'abuso non consiste in una sanatoria, atteso che non integra la regolarizzazione dell'illecito, ma nella presa d'atto, da parte della Pubblica Amministrazione, dell'impossibilità di procedere alla rimozione delle conseguenze generate dall'abuso in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle parti legittime<sup>2</sup>.

Ciò premesso, nella valutazione della conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati e nella individuazione delle misure atte a rimuovere le difformità riscontrate, ove questa dipenda da un'interpretazione del quadro normativo o da una scelta non oggettiva dell'opzione da applicare, si terrà conto della lettura meno afflittiva delle norme urbanistiche e/o di tutela paesaggistica sostenibile sulla base della giurisprudenza e/o dei pareri e delle circolari del Ministero dei Beni Culturali, salvo applicare al prezzo a base d'asta una detrazione, computata in una percentuale dell'importo complessivo del valore di stima degli edifici e delle pertinenze, a parziale e sommaria refusione delle eventuali maggiori spese da sostenere in virtù dell'applicazione delle interpretazioni più restrittive delle norme in sede di regolarizzazione delle difformità.

#### 10.3.5.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "A".

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato con i rilievi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è stato accertato che l'edificio "A" è affetto dalle seguenti difformità edilizie [cfr allegati 2.1, 2.7 e 2.9]:

- 1) Realizzazione di due appendici non autorizzate, al piano terra, sul prospetto sud – ovest.
- 2) Ampliamento della volumetria preesistente, oltre il limite ammesso dalla disciplina urbanistica vigente all'epoca della esecuzione degli interventi realizzati tra il 1991 ed il 1992, ed eccedente di oltre il 15% la volumetria di progetto, per aver ridotto la quota del piano di spiccatto, con conseguente aumento delle altezze di alcune delle facciate e dell'altezza media ponderale del piano terra dell'edificio [cfr allegato 3.1],
- 3) Tamponatura del portico adibito a bar e rimessaggio barche al piano seminterrato, non conforme alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica n°13/92 del 27/02/1992 e della C.E. n°90/92 del 08/06/1992, né alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione, costituente aumento di volume,
- 4) Misura della lunghezza dei prospetti nord – est e sud – ovest dei corpi "a" e "b", rispettivamente di 10,36 m e di 10,10 m circa, anziché di 10,10 m e di 9,75 m, incrementata del 2,6% la prima e del 3,6% la seconda; si rammenta come, per effetto della presenza di vegetazione rampicante sulle facciate, o di altri ostacoli non rimovibili, non sia stato possibile rilevare direttamente la misura delle pareti esterne, determinata, quindi, indirettamente, dalla elaborazione grafica delle piante, che non si esclude possa essere affetta da margini di errore; non può escludersi,

<sup>2</sup> Sentenza n°13978 del 23/04/2004, III Sezione Penale della Suprema Corte di Cassazione.

peraltro, che vi possa essere stato un errore nel rilievo dell'edificio originario a suo tempo rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati tra il 1991 ed il 1992,

- 5) Aumento dell'altezza minima interna del primo piano da 2,25 m a 2,40, con un incremento del 6,7% circa,
- 6) Aumento dell'altezza massima interna del primo piano da 3,85 m a 3,97 m, con un incremento del 3% circa,
- 7) Maggiore altezza interna del piano seminterrato [3,09 m anziché 3,00 m], con un incremento del 3%, non costituente volume ai fini della tutela paesaggistica in virtù della circolare del Ministero dei Beni Culturali n°33, prot. n°6074 del 26/06/2009,
- 8) Maggiore superficie utile del piano terra del corpo "b2", pari al 4,5% della SUC autorizzata [130,20 mq anziché 124,60], e conseguente alla modifica apportata alla conformazione dei sottoscala in corrispondenza della zona servizi della cucina e della zona bar, non costituente, ai fini paesaggistici, né incremento di volume, né aumento della superficie utile, in virtù della circolare citata al punto 7),
- 9) Modifica del numero, delle dimensioni e della tipologia delle aperture della cucina che si affacciano sul prospetto su – ovest e sulla sala vetrata realizzata in sostituzione della pergola preesistente,
- 10) Maggiore larghezza [1,00 m anziché 0,80 m] delle finestre delle camere 16, 18, 20 e 21, del bagno di servizio del personale e di una delle porte di accesso dall'esterno, entrambe al primo piano,
- 11) Modifiche alla distribuzione interna del piano seminterrato e del piano terra [cfr allegato 10.8],
- 12) Installazione del montacarichi porta vivande tra il piano seminterrato ed il piano terra,
- 13) Diversa collocazione delle canne fumarie sul prospetto sud – ovest.

Non costituisce invece difformità edilizia, fatti salvi gli aspetti strutturali per le zone dichiarate sismiche, né aumento di superficie ai fini paesaggistici, in virtù della circolare citata al punto 7), l'aggiunta del portico sul prospetto nord – est del corpo "c2" a proseguimento della struttura autorizzata, la cui superficie, di 3,70 mq, pari all'1,2% della SUC assentita, non eccede dalla tolleranza del 2% ammessa dall'articolo 147 bis della L.R. n°1/2015.

L'edificio non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 10.3.1.

Le difformità elencate ai numeri da 1 a 3, costituenti opere eseguite in assenza del Permesso di Costruire [numero 1], con variazioni essenziali ai sensi degli articoli 139, comma 1, lettera d), e 143 della L.R. n°1/2015 [numeri 2 e 3], non sono sanabili perché non conformi alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro realizzazione, né per le stesse potrà farsi ricorso alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, e dovranno essere quindi ricondotte allo stato assentito.

L'ipotesi verificata per il ripristino della quota della linea di spiccatto dei corpi "a" e "b" comporta la tamponatura della finestra della sala da pranzo al piano terra sul prospetto nord – est e la tamponatura della porta finestra della cucina, o la sua trasformazione in finestra, munita di bocca di lupo, sul prospetto sud – ovest.

La difformità descritta al numero 4 viene esclusa dalle valutazioni sulla conformità del fabbricato per l'impossibilità di attestarne l'effettiva ricorrenza in virtù delle ragioni già esposte. In ipotesi, invece, di conferma delle irregolarità dimensionali, potrà farsi ricorso alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, ai sensi dell'articolo 145, commi 2 e 4, della L.R. n°1/2015, a meno che non si dimostri che la circostanza sia frutto di un errore commesso nel rilievo delle dimensioni planimetriche dell'edificio originario.

Le irregolarità elencate ai numeri 5 e 6 [queste a patto che sia ripristinata la quota di progetto della linea di spiccatto dell'edificio] ed ai numeri 7 e 8, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, sia attuale che vigente all'epoca della loro realizzazione, possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. n°1/2015, previo accertamento della compatibilità paesaggistica ed effettuazione della valutazione di sicurezza, ex paragrafo 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, per gli interventi o le opere che abbiano

interessato le parti strutturali, così come, analogamente, le difformità elencate ai numeri da 9 a 13, poiché afferenti alla distribuzione interna o ad elementi o parametri secondari dell'organismo edilizio.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'edificio "A", per il quale, peraltro, non risulta sia mai stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi, deve intendersi privo della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolverà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

#### 10.3.5.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "B".

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato con i rilievi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è stato accertato che l'edificio "B" è affetto dalle seguenti difformità edilizie [cfr allegati 2.2, 2.3, 2.8 e 2.9]:

- 1) Ampliamento della volumetria preesistente, oltre il limite ammesso dalla disciplina urbanistica vigente all'epoca della esecuzione degli interventi realizzati tra il 1991 ed il 1992, per aver aumentato l'altezza del piano terra del corpo "b" da 2,70 m a 2,86 m, e per aver tamponato gli ingressi al primo piano del corpo "a", con un incremento del volume del 4,4% circa [cfr allegato 3.1]; ai fini paesaggistici il corpo "b" non emerge dal suolo più di quanto non fosse previsto dal progetto assentito, così come i volumi creati con la tamponatura degli ingressi al primo piano non emergono dalla sagoma dell'edificio autorizzato,
- 2) La misura dell'altezza media delle camere del primo piano del corpo "a" varia da 2,59 m [per le camere 7 e 8] a 2,61 m [per le camere 5 e 6], entrambe inferiori al valore minimo di 2,70 m prescritto all'epoca della realizzazione degli interventi, mentre quella media ponderale varia da un minimo di 2,50 m [per le camere 6 e 7] a 2,65 m circa [per le camere 5 e 8], entrambe ancora inferiori al valore minimo di 2,70 m prescritto attualmente per le strutture a destinazione turistica extra – alberghiera,
- 3) Realizzazione di una finestra in più al piano terra, sul prospetto sud – est del magazzino ex pronto soccorso,
- 4) Modifica della conformazione delle scale esterne di accesso al primo piano, che seppure riportata nella configurazione attuale nella DIA n°101/2002, è stata operata in assenza di autorizzazione paesaggistica,
- 5) Diversa distribuzione interna del piano terra del corpo "b",

Si ritiene, invece, che non costituisca difformità, sia sotto il profilo edilizio che della tutela paesaggistica [per effetto della già citata circolare n°33/2009 del Ministero dei beni Culturali], fatti salvi gli aspetti strutturali per le zone dichiarate sismiche, l'aggiunta dell'intercapedine, completamente interrata e non avente altra funzione, anche in virtù della larghezza che la contraddistingue, di  $0,98 \div 1,21$  m, che l'isolamento dei locali dal contatto con il terrapieno circostante. Le strutture dell'intercapedine sono rappresentate nel progetto dell'edificio depositato, ai sensi dell'articolo 4 della legge 05/11/1971, n°1086, presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°1439, pratica n°683, del 15/07/1991.

L'edificio non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 10.3.1.

La difformità descritta al numero 1, costituente parziale difformità dal titolo edilizio, non è sanabile perché non conforme alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione, e non potendo essere rimossa senza pregiudizio per le parti conformi, può beneficiare della c.d. fiscalizzazione dell'abuso consentita dall'articolo 145, commi 2 e 4, della L.R. n°1/2015.

La difformità di cui al numero 2, costituente anch'essa una parziale difformità dal titolo edilizio, non è sanabile perché non è conforme né alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della sua realizzazione, né a quella attuale, rappresentata, per la destinazione ricettiva extra – alberghiera gestita in forma imprenditoriale, dall'articolo 8, comma 3, e dalla tabella "P" relativa alle dimensioni minime dei locali a cui la norma rinvia, del Regolamento Regionale

13/09/2018, n°8 [norme regolamentari attuative per l'esercizio delle attività ricettive]. Considerato che la fiscalizzazione dell'abuso non consentirebbe il mantenimento della destinazione d'uso turistica - ricettiva attualmente in atto, è parere dello scrivente che si debba procedere alla rimessa in pristino.

Le irregolarità descritte ai numeri da 3 a 5, invece, poiché afferenti alla distribuzione interna, o ad elementi o parametri secondari dell'organismo edilizio, rispondendo al requisito della doppia conformità possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. n°1/2015, previo accertamento della compatibilità paesaggistica ed effettuazione della valutazione di sicurezza, ex paragrafo 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, per gli interventi o le opere che abbiano interessato le parti strutturali.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'edificio "B", per il quale, peraltro, non risulta sia mai stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi, deve intendersi privo della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolverà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

#### 10.3.5.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "C".

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato con i rilievi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2 è stato accertato che l'edificio "C" è affetto dalle seguenti difformità edilizie [cfr allegato 2.4]:

- 1) Aumento dell'altezza massima dell'edificio, per effetto dell'incremento della pendenza delle falde di copertura, eccedente il limite del 35%, da 5,30 m a 6,13 m, e pari al 15,7% circa della misura assentita,
- 2) La misura dell'altezza media delle camere varia da 2,64 m [per le camere 12 e 14] a 2,79 m [per la camera 13], la prima delle quali inferiore al valore minimo di 2,70 m prescritto all'epoca della realizzazione degli interventi, mentre quella media ponderale varia da 2,50 m [per le camere 12 e 14] a 2,70 m [per la camera 13], la prima delle quali ancora inferiore al valore minimo di 2,70 m prescritto attualmente per le strutture a destinazione turistica extra – alberghiera,
- 3) Incremento dell'ampliamento della volumetria preesistente, rispetto al valore autorizzato, seppure entro il limite ammesso dall'art. 8, comma 2, della L.R. n°53/1974,
- 4) Spostamento verso l'esterno della facciata delle finestre dei bagni al primo piano sul prospetto sud – est; entrambe le aperture sono state rappresentate nella posizione attuale nell'elaborato grafico di progetto allegato alla DIA n°101/2002, seppure per la loro modifica non sia stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica,

L'edificio non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 10.3.1.

La difformità descritta al numero 1 costituisce variazione essenziale ai sensi dell'articolo 139, comma 1, lettera b), della L.R. n°1/2015, realizzata nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, e quindi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 144 della già citata disciplina regionale, non è sanabile. Si ritiene, tuttavia, anche in considerazione della residua disponibilità di volume in ampliamento a suo tempo concesso in applicazione dell'art. 8 della L.R. n°53/1974, stimato in 42,00 mc circa, inferiore quindi all'incremento di volume, valutato in 25,00 mc circa, conseguente all'incremento dell'altezza da 5,30 m a 5,57 m, che la suddetta difformità potrebbe essere rimossa con l'intervento proposto per il ripristino dell'altezza utile interna del primo piano [cfr § 12.3.3].

La difformità di cui al numero 2, costituente una parziale difformità dal titolo edilizio, non è sanabile perché non è conforme né alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione, né a quella attuale, rappresentata, per la destinazione ricettiva extra – alberghiera gestita in forma imprenditoriale, dall'articolo 8, comma 3, e dalla tabella "P" relativa alle dimensioni minime dei locali a cui la norma rinvia, del Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8 [norme regolamentari attuative per l'esercizio delle attività ricettive]. Considerato che la fiscalizzazione

dell'abuso non consentirebbe il mantenimento della destinazione d'uso turistica - ricettiva attualmente in atto, è parere dello scrivente che si debba procedere alla rimessa in pristino.

Le irregolarità descritte ai numeri 3 e 4, invece, poiché conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca dell'abuso che a quella attuale, ovvero afferenti ad elementi o a parametri secondari dell'organismo edilizio, possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. n°1/2015, previo accertamento della compatibilità paesaggistica ed effettuazione della valutazione di sicurezza, ex paragrafo 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, per gli interventi o le opere che abbiano interessato le parti strutturali.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'edificio "C", per il quale, peraltro, non risulta sia mai stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi, deve intendersi privo della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolverà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

#### 10.3.5.4 Conformità urbanistica ed edilizia della piscina.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è ragionevole ipotizzare che la piscina, le cui dimensioni in pianta risultano inferiori a quelle assentite dalla C.E. n°90/92 del 08/06/1992 [m(19,95 x 11,40) anziché m(25,00 x 12,50)], in virtù delle disposizioni contenute all'art. 139, comma 3, della L.R. n°1/2015, che esclude dalle difformità la realizzazione di minori superfici o volumi e una minore area di sedime, possa ritenersi conforme al titolo rilasciato. Fatta salva la rispondenza delle altezze della vasca, non rilevabili al momento del sopralluogo.

Anche la piscina, al pari degli edifici "A", "B" e "C", deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolverà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015.

#### 10.3.5.5 Conformità urbanistica ed edilizia del campo da gioco polivalente.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2 è stato accertato che il campo da gioco polivalente è difforme da quanto autorizzato, da ultimo, con la C.E. n°133/92 del 15/07/1992, perché la sua larghezza massima, che misura 21,15 m, risulta maggiore di quella assentita [di 20,00 m] del 5,8% circa.

L'opera non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 10.3.1, e la sua difformità, in quanto eccedente dalle tolleranze ammesse dagli articoli 145, comma 7, e 147 bis della L.R. n°1/2015, nonostante che, a parere dello scrivente, risulti ininfluenza sotto il profilo della tutela paesaggistica, costituisce parziale difformità dal titolo edilizio e non è sanabile. Dovranno pertanto essere rimossi i tratti della recinzione che sporgono dal perimetro autorizzato, ripristinando le dimensioni assentite.

#### 10.3.5.6 Conformità urbanistica ed edilizia della trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno.

L'opera, realizzata in assenza del titolo e dell'autorizzazione paesaggistica prescritti, non è sanabile per le medesime ragioni esposte al paragrafo precedente e deve quindi essere ripristinato lo stato originario dell'area.

#### 10.3.7 Sanabilità delle difformità accertate.

Poiché le ragioni del credito per cui si procede hanno origine dalla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale del 27/01/2023, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003, n°269, che ha riaperto i termini del condono edilizio introdotto dalla Legge n°47/1985, per le difformità riscontrate non può trovare applicazione l'articolo 40, comma 6, della Legge 28/02/1985, n°47 ma, bensì, in virtù di quanto esposto al § 11.3.2, ove ricorra il requisito della doppia conformità, e soltanto per quelle opere che non abbiamo creato nuove superfici utili o volumi,

ovvero che non abbiano determinato l'aumento di quelli legittimamente realizzati, o per quelle per le quali l'Amministrazione preposta all'accertamento della compatibilità paesaggistica, e/o la Soprintendenza, ritengano applicabili la circolare n°33/2009 del Ministero dei beni Culturali ed i pareri emessi dall'Ufficio Legislativo dello stesso dicastero nel 2010 e nel 2015, l'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Per le opere prive della doppia conformità, o per quelle che, nonostante risultino conformi sia alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso che a quella attuale, l'Amministrazione preposta all'accertamento della compatibilità paesaggistica e/o la Soprintendenza dovesse ritenere in contrasto con l'articolo 167, comma 4, lettera a), del D.Lgs. n°42/2004, non potrà che procedersi, invece, alla demolizione ed al ripristino dei luoghi.

In alternativa, fatta salva l'applicazione delle norme di tutela del paesaggio e di quelle per le zone dichiarate sismiche, in alternativa alla demolizione, e su richiesta del responsabile dell'abuso [o dell'aggiudicatario], in applicazione dell'articolo 144, commi 2 e 4 [interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità], o dell'articolo 145, commi 2 e 4 [interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire], il Dirigente dell'Ufficio, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale per la Qualità ed il Paesaggio, può disporre il pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo variabile da un minimo di 1,5 volte ad un massimo di 2,5 volte il costo di costruzione delle opere abusive.

Si rammenta ancora come la fiscalizzazione dell'abuso non consiste in una sanatoria, atteso che non integra la regolarizzazione dell'illecito, ma nella presa d'atto, da parte della Pubblica Amministrazione, dell'impossibilità di procedere alla rimozione delle conseguenze generate dall'abuso in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle parti legittime<sup>3</sup>.

#### **11 Attestazione della destinazione urbanistica dei terreni.**

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Strutturale e della variante al Piano Regolatore Generale Operativo approvata con Delibera del Consiglio Comunale del 29/01/2018, n°2, i terreni in stima sono prevalentemente ricompresi nella macroarea urbana per insediamenti turistico – ricettivi D<sub>T5</sub> – “Loc. Pian degli Schiavi”, sottozona D<sub>tA</sub> [turistico – ricettiva esistente], nella quale:

- a) La destinazione d'uso prevalente è quella turistico – ricettiva alberghiera, mentre risultano compatibili quella extra alberghiera e quella commerciale legata al turismo, seppure, quest'ultima, nella misura massima del 10% della volumetria ammessa per l'intera macroarea, e nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.S.,
- b) La distanza minima dai confini è di 5,00 m,
- c) La distanza tra i fabbricati è di 10,00 m o, se questa risulti maggiore, pari all'altezza del fabbricato più alto,
- d) L'indice di fabbricabilità territoriale I<sub>t</sub> è di 0,24 mc/mq,
- e) Il volume massimo ammesso, comprensivo delle volumetrie esistenti, e computato sull'estensione dell'intero comparto, indicata al comma 7 dell'articolo 79.2.5 delle N.T.A. del P.R.G.S. in 28.689,00 mq, è pari a 6.885,00 mc,
- f) Il rapporto massimo di copertura Q è del 50%,
- g) L'altezza massima è di 6,50 m,
- h) L'attuazione degli interventi è consentita con intervento edilizio diretto, limitatamente all'edificato esistente, mentre avviene con Piano Attuativo per i nuovi insediamenti,
- i) Sono previste particolari prescrizioni, estese anche alla viabilità ed alla sistemazione delle aree verdi, aventi l'obiettivo di garantire un corretto ed armonioso inserimento dei nuovi volumi e la loro integrazione con gli edifici esistenti.

Le porzioni non incluse nella macroarea urbana ricadono in zona agricola “E2” dell'Ambito territoriale rurale [denominata “EC” nelle N.T.A. del P.R.G.S.], disciplinata dall'articolo 83.2 del Piano

<sup>3</sup> Sentenza n°13978 del 23/04/2004, III Sezione Penale della Suprema Corte di Cassazione.

Regolatore Generale Strutturale, nella quale l'attività edilizia è normata dall'articolo 90 della L.R. n°1/2015.

Tutti i terreni, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, sono ricompresi nella Zona di Protezione Speciale [Z.P.S., art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.S.], tra i Siti di Interesse Comunitario [S.I.C., art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.S.] ed all'interno del perimetro del Parco fluviale del Tevere, e sono soggetti al vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 [aree tutelate per legge contermini ai laghi entro la fascia di 300 metri].

## **12. Valutazione dei beni.**

### **12.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione dei beni.**

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui può essere venduto, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, il complesso turistico – ricettivo costituente parte dell'attivo della procedura, realizzando il miglior risultato economico possibile per la massa dei creditori.

Stante l'impossibilità di riscontrare fabbricati comparabili per destinazione a quelli compresi nell'attivo in liquidazione, la stima è effettuata in applicazione del criterio del *più probabile valore di riproduzione deprezzato*. La valutazione della residua potenzialità edificatoria dell'area in ambito urbano viene invece eseguita, concordemente al presupposto citato, secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. Al valore così determinato verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non rientri nella media ordinaria, oltre alla riduzione specificatamente prevista dall'articolo 568, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, per l'assenza della garanzia dei vizi sui beni venduti.

La provenienza del dato, di tipo "indiretto", del valore dei fabbricati è rappresentata dal costo unitario di costruzione, espresso per unità di superficie lorda, computata allo stesso modo della superficie convenzionale vendibile determinata con le tabelle 4, 5 e 6 riportate, rispettivamente, ai paragrafi 7.1, 7.2 e 7.3, di *"strutture ricettive, residence, RTA, alloggi per vacanze ed altre strutture per soggiorni brevi – in costruzioni con alloggi e servizi, compresi eventualmente di ristorazione, attività ricreative e piscina esclusiva"*, determinato dalla Direzione Provinciale di Terni dell'Agenzia delle Entrate nel mese di gennaio 2021, contenuto nel *"Prontuario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" ed "E")"*, riferito all'epoca censuaria 1988 – 1989, e per questo rivalutato al mese di febbraio 2024 in applicazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Al costo base di costruzione della struttura ricettiva, dedotto sia attraverso specifiche indagini, sia con il ricorso a pubblicazioni di settore di consolidata valenza ed autorevolezza, quali l'elenco dei prezzi delle tipologie edilizie edito dalla Dei – Tipografia del Genio Civile, e l'elenco dei costi delle tipologie pubblicato da Maggioli Editore, comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'imprenditore costruttore, sono aggiunti, per la rispettiva incidenza statistica percentuale, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche ed i costi per gli allacciamenti, senza tener conto, invece: degli oneri finanziari, per l'impossibilità di stabilire la durata dell'investimento, e del profitto dell'imprenditore promotore, assunto pari a zero per un imprenditore ordinario.

Per i locali accessori, quali lavanderie, cucine e locali tecnici, il costo base è ridotto di una percentuale variabile dal 10% al 25% in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso effettiva, mentre per i piani seminterrati o interrati la decurtazione varia dal 20% al 50%, anche in questo caso in funzione delle finiture e dell'uso. Tali ultime riduzioni sono state apportate direttamente alla superficie convenzionale vendibile [cfr tabelle 7.1, 7.2 e 7.3].

Il deprezzamento [ordinario] per l'obsolescenza fisica, funzionale ed economica, dovuta alla sola vetustà, ma in condizione di "continuità" degli interventi di manutenzione ordinaria, è determinato in applicazione del metodo introdotto per gli immobili strumentali dall'Unione Europea

degli Esperti Contabili, Economici e Finanziari [U.E.C.]<sup>4</sup> mentre, per tener conto dell'effettivo stato di conservazione dei fabbricati, il costo già ridotto viene ulteriormente diminuito attraverso un coefficiente che ne esprima lo stato di manutenzione corrente in funzione della qualità dell'edificio a nuovo.

Analogo metodo viene ovviamente applicato per la determinazione del valore della piscina, del campo da gioco polivalente e dell'area di pertinenza.

L'origine dei dati di confronto, di tipo "diretto", del valore della residua potenzialità edificatoria del lotto, e dei terreni di natura agricola, ovvero non edificabile, è invece costituita:

- 1) Per i terreni ancora edificabili [ossia per la residua potenzialità edificatoria], dagli atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili a quello in stima e ad essi assimilabili per destinazione urbanistica, rivalutati al mese di febbraio 2024 attraverso l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; a sostegno della correttezza dei dati accertati, il valore riscontrato sarà comparato sia con il valore attribuito ai fini IMU dal Comune di Baschi ai terreni in zona edificabile DPA – P1 [all'interno dell'area per insediamenti produttivi in loc. Ponte – La Ruota], che con l'omologo applicato Direzione Provinciale di Terni, Ufficio provinciale – Territorio dell'agenzia delle Entrate, per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare,
- 2) Per i terreni non edificabili, stante la ridotta entità delle loro superfici, la marginalità della posizione, la giacitura acclive, e la conseguente scarsa vocazione all'uso agricolo, dai valori agricoli medi per la regione agraria "Colline del Tevere Baschi" per l'anno 2024 pubblicati dalla Regione Umbria sul supplemento ordinario n°5 al B.U.R. n°7 del 07/02/2024.

Il prezzo unitario, medio, ordinario delle aree edificabili è ottenuto dalla media ponderale dei prezzi accertati, attribuendo ad ognuno di loro un coefficiente di ponderazione che tenga conto dell'attendibilità della contrattazione che li ha determinati<sup>5</sup>, ovvero:

- a) Peso pari a 0,70 al prezzo per le aree poste in vendita da Enti Pubblici e per le quali non è certa la cessione,
- b) Peso pari a 0,90 per le aree cedute da Enti Pubblici attraverso procedure competitive ma per le quali il prezzo corrisposto potrebbe non essere scaturito da una effettiva gara tra più concorrenti, ma piuttosto dall'offerta proposta da un solo offerente sulla base del prezzo minimo posto a base di gara,
- c) Peso pari ad 1 per le aree compravendute tra privati secondo le regole del libero mercato.

In ragione delle limitazioni all'utilizzo dell'area indotte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.O., dal numero e dalla tipologia di vincoli ambientali che vi gravano, ed in considerazione dell'estensione dei terreni, eccedente i 10.000 metri quadrati, si ritiene ragionevole applicare al prezzo unitario medio ordinario così determinato una riduzione del 20%,

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico, con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto.

La superficie di applicazione è individuata, invece, per le aree edificabili attraverso la sovrapposizione grafica tra la mappa catastale attuale e la planimetria della macroarea urbana D<sub>TS</sub> individuata nella tavola "OP.A1.1" dell'ambito territoriale urbano "A" della variante al Piano Regolatore Generale Operativo approvata nel mese di gennaio 2018, mentre per quelle agricole, o non edificabili, e non adibite ad area di corte del complesso turistico, nella differenza tra la consistenza catastale nominale complessiva e quella edificabile.

## 12.2 Stima del più probabile valore unitario ordinario di mercato dei beni.

### 12.2.1 Stima del più probabile valore unitario dei fabbricati, degli altri manufatti e dell'area di pertinenza.

Le ragioni del ricorso al criterio di stima del più probabile valore di ricostruzione deprezzato, e più in particolare agli elementi di confronto descritti al § 12.1, risiedono nella indisponibilità di

<sup>4</sup>  $D_{t\%} = \{[(t/n) \times 100 + 20]^2 / 140\} - 2,86$ ; t=età del fabbricato, n=durata del ciclo di vita del fabbricato.

<sup>5</sup> Estimo professionale, Giuseppe Carraro Moda, Legislazione Tecnica Editrice, 2006.

dati, di qualsiasi natura, siano cioè riferiti ad effettive contrattazioni che a data base immobiliari, afferenti alla compravendita di beni simili a quelli in stima.

Trattandosi, peraltro, di beni strumentali all'esercizio di un'attività economica, la loro alienazione avviene, di norma, contestualmente alla cessione, o al conferimento, dell'intera azienda, senza operare alcuna distinzione tra il prezzo pagato per gli immobili e quello corrisposto per l'attività, o l'avviamento, e quindi ben difficilmente i dati contenuti in un titolo di trasferimento che li dovesse riguardare possono contenere, o costituire essi stessi, elementi utili per la valutazione di beni simili.

Fabbricati analoghi, inoltre, dei quali non sono direttamente noti i costi di costruzione, sono costruiti o adattati per le speciali o particolari esigenze richieste dalle attività che vi si svolgono, e quindi, normalmente, come anche nel caso di specie, è improbabile, se non pressoché impossibile, che la tipologia, le finiture, gli impianti ed i servizi che li caratterizzano possano essere assimilati alle omologhe caratteristiche di edifici residenziali, con la conseguente impossibilità di poter equiparare o paragonare il costo di costruzione dei primi a quello dei secondi. Dal che la necessità di fare ricorso ai costi determinati dall'Agenzia delle Entrate.

Il costo unitario di costruzione dei fabbricati al biennio censuario 1988-1989 è di € 400,00/mq, al quale aggiungere l'incidenza del valore dell'area<sup>6</sup>, che il "Prontuario" preso a riferimento valuta per il Comune di Baschi in un'aliquota minima del 5,5%, che si ritiene di poter considerare congrua in considerazione del mercato che beni simili hanno avuto nel suo territorio; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese di dicembre 1989 al mese di febbraio 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato è quindi pari a:  
 $€ 400,00/mq \times 1,055 \times 2,32 = € 980,00/mq$  circa.

L'incidenza globale degli oneri di urbanizzazione, delle spese tecniche e del costo per gli allacciamenti, pari al 16%, ammonta quindi a:  $€ 980,00/mq \times 0,16 = € 157,00/mq$  circa, per un costo unitario complessivo di € 1.140,00/mq circa [arrotondato per eccesso].

Il deprezzamento percentuale per vetustà, calcolato per una durata del ciclo di vita dei fabbricati [n] di 100 anni [vita utile nominale], ed un'età [t] di 32 anni, è del 16,5% circa.

Il costo unitario di costruzione deprezzato è quindi pari a:  $€ [1.140,00 \times (1 - 0,165)] = € 950,00/mq$  circa.

Il costo unitario di costruzione finale dei fabbricati, ulteriormente diminuito per tener conto dello stato di conservazione effettivo degli edifici, in applicazione dei coefficienti noti dalla letteratura tecnica, e tenuto conto che si tratta di edifici di qualità media ed in stato conservativo complessivamente mediocre, è invece di:

$€ 950,00/mq \times 0,65 = € 620,00/mq$ .

Il costo unitario di costruzione della piscina al biennio censuario 1988-1989 è di € 160,00/mq; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese di dicembre 1989 al mese di febbraio 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato è quindi pari a:  $€ 160,00/mq \times 2,32 = € 370,00/mq$  circa.

Il deprezzamento percentuale per vetustà, calcolato per una durata del ciclo di vita della piscina [n] di 50 anni [vita utile nominale], ed un'età [t] di 32 anni, è del 47,5% circa.

Il costo unitario di costruzione deprezzato della piscina è quindi pari a:  
 $€ [370,00 \times (1 - 0,475)] = € 190,00/mq$  circa.

Il costo unitario di costruzione finale della piscina, ulteriormente diminuito per tener conto del suo stato di conservazione effettivo, in applicazione dei coefficienti noti dalla letteratura tecnica, e tenuto conto che si tratta di una struttura di qualità media ed in stato conservativo apparentemente mediocre, è invece di:  $€ 190,00/mq \times 0,65 = € 120,00/mq$ .

Il costo unitario di costruzione del campo da gioco polivalente al biennio censuario 1988-1989 è di € 28,00/mq; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese

<sup>6</sup> Intesa come incidenza dell'area sul costo di costruzione riferita tanto alle sue parti coperte, quanto a quelle scoperte.  
Liquidazione Giudiziale n°3/2023 – perizia immobiliare lotto due

di dicembre 1989 al mese di febbraio 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato è quindi pari a:  $€.28,00/mq \times 2,32 = €.65,00/mq$  circa.

Il deprezzamento percentuale per vetustà, calcolato per una durata del ciclo di vita del campo da gioco [n] di 50 anni [vita utile nominale], ed un'età [t] di 32 anni, è del 47,5% circa.

Il costo unitario di costruzione deprezzato del campo da gioco polivalente è quindi pari a:  $€.[65,00 \times (1 - 0,475)] = €.35,00/mq$  circa.

Il costo unitario di costruzione finale del campo da gioco polivalente, ulteriormente diminuito per tener conto del suo stato di conservazione effettivo, in applicazione dei coefficienti noti dalla letteratura tecnica, e tenuto conto che si tratta di una struttura di qualità media ed in stato conservativo pessimo, è invece di:

$€.35,00/mq \times 0,55 = \underline{€.19,00/mq}$ .

Il costo unitario di costruzione della cabina elettrica al biennio censuario 1988-1989 è di  $€.230,00/mq$ , al quale aggiungere l'incidenza del valore dell'area per l'incidenza già valutata; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese di dicembre 1989 al mese di febbraio 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato è quindi pari a:

$€.230,00/mq \times 1,055 \times 2,32 = €.560,00/mq$  circa.

Il deprezzamento percentuale per vetustà, calcolato per una durata del ciclo di vita del campo da gioco [n] di 100 anni [vita utile nominale], ed un'età [t] di 32 anni, è del 16,5% circa.

Il costo unitario di costruzione deprezzato della cabina elettrica è quindi pari a:  $€.[560,00 \times (1 - 0,165)] = €.470,00/mq$  circa.

Il costo unitario di costruzione finale della cabina elettrica, ulteriormente diminuito per tener conto del suo stato di conservazione effettivo, in applicazione dei coefficienti noti dalla letteratura tecnica, e tenuto conto che si tratta di una struttura di qualità media ed in stato conservativo buono, è invece di:

$€.470,00/mq \times 0,70 = \underline{€.330,00/mq}$ .

Il costo unitario di costruzione dell'area di corte al biennio censuario 1988-1989, distinto a seconda che si riferisca alle superfici pavimentate in graniglia piuttosto che a quelle inerbite spontaneamente, varia da  $€.8,00/mq$  per le prime, ad  $€.3,00/mq$  per le seconde; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese di dicembre 1989 al mese di febbraio 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato delle aree esterne è quindi pari a:

$€.8,00/mq \times 2,32 = €.18,50/mq$  circa, e ad  $€.3,00 \times 2,32 = €.7,00/mq$ .

Il valore unitario della corte con inerbimento naturale viene ridotto del 50% in considerazione dell'estensione e della giacitura, in alcuni tratti piuttosto impervia, per un valore di  $€.3,50/mq$  circa.

Il deprezzamento percentuale per vetustà, calcolato per una durata del ciclo di vita delle superfici pavimentate [n] di 50 anni [vita utile nominale], ed un'età [t] di 32 anni, è del 47,5% circa.

Il costo unitario di costruzione deprezzato delle aree pavimentate con graniglia è quindi pari a:  $€.[18,50 \times (1 - 0,475)] = €.9,50/mq$  circa.

Il costo unitario di costruzione finale delle superfici pavimentate in graniglia, ulteriormente diminuito per tener conto del suo stato di conservazione effettivo, in applicazione dei coefficienti noti dalla letteratura tecnica, e tenuto conto che si tratta di una pavimentazione di scarsa qualità ed in stato conservativo mediocre, è invece di:

$€.9,50/mq \times 0,60 = \underline{€.5,50/mq}$ .

La superficie complessiva delle aree di pertinenza è determinata per differenza tra la superficie del comparto edificabile, quella di sedime delle costruzioni e degli ulteriori manufatti che vi insistono [piscina, campo da gioco polivalente], e di quella derivante dal rapporto tra volume residuo edificabile e l'altezza di calcolo [pari a 3,00 m].

Ovvero:

Superficie del comparto urbano in zona omogenea D <sub>t5</sub> <sup>7</sup> .....	mq 29.655,00 –
Superficie dell'area di sedime dell'edificio "A" .....	mq 875,50 –
Superficie dell'area di sedime dell'edificio "B" .....	mq 461,70 –
Superficie dell'area di sedime dell'edificio "C" .....	mq 100,50 –
Superficie dell'area di sedime della cabina elettrica .....	mq 21,00 –
Superficie dell'area di sedime della piscina <sup>8</sup> .....	mq 379,40 –
Superficie dell'area di sedime del campo da gioco polivalente .....	mq 816,00 –
Superficie virtuale della residua potenzialità edificatoria: mc 2.000,00/3,00 = .....	mq 670,00 ≈
Superficie complessiva dell'area di pertinenza .....	mq 26.330,00...
Di cui:	
Superficie pavimentata in graniglia sciolta .....	mq 3.200,00,
Superficie inerbita naturalmente .....	mq 23.130,00.

### 12.2.2 Stima del più probabile valore unitario della residua potenzialità edificatoria.

Dal punto di vista metodologico il valore di un'area edificabile [ovvero della potenzialità edificatoria], anche a destinazione produttiva, o ad essa assimilabile, può essere dedotto sinteticamente attraverso la comparazione dei prezzi, storicamente accertati, praticati per aree simili in siti affini a quello in esame, posto che per "affinità" non necessariamente deve intendersi la prossimità topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, prescindendo dalla specificità della destinazione urbanistica dei terreni de quo, incluse tra le aree produttive ma con specifica utilizzazione turistico – ricettiva, che non trova corrispondenza nei territori contermini.

Dalle indagini svolte nel territorio del Comune di Baschi non sono state riscontrate compravendite successive alla data del 1° luglio 2006, epoca dalla quale è obbligatorio indicare nel rogito l'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto. L'unico dato rilevato, afferente alla zona per impianti produttivi "La Rota", marginale ai terreni in stima, fa riferimento al bando pubblicato nella metà del 2009 dal Consorzio Crescendo, costituito per la promozione di nuovi insediamenti produttivi ed al quale aderivano molti Comuni del comprensorio Orvietano, con il quale sono stati posti in vendita lotti di terreno edificabile già urbanizzato per nuovi insediamenti produttivi, con un indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq, al prezzo di €31,50/mq.

In considerazione del principio e del criterio appena richiamati, le osservazioni sono state quindi estese alle aree produttive dei Comuni limitrofi, ed in particolare di quello di Orvieto.

Con atto di compravendita del 21/12/2010, trascritto a Terni alla formalità n°15 del 03/01/2011, un terreno urbanizzato nella zona industriale di Orvieto, in Località Ponte Giulio, con un indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq, affine alle aree produttive introdotte dal Comune di Baschi a ridosso del lago di Corbara per marginalità rispetto al capoluogo, dotazioni di infrastrutture e servizi, è stato compravenduto ad un prezzo unitario di circa €56,00/mq.

Con atti di compravendita del 09/12/2013, trascritti a Terni in data 13/12/2013 rispettivamente agli articoli n°8723 e n°8731, due rate di terreno urbanizzate nella zona per insediamenti produttivi di Ciconia, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq, sono stati venduti ad un prezzo unitario variabile da €25,50/mq circa per il primo, ad €33,50/mq circa per il secondo.

Nella tabella che segue per ogni comparabile sono riportati, tra gli altri dati in parte già citati, il prezzo unitario ragguagliato all'indice di utilizzazione fondiaria del lotto in stima, pari a 0,5 mq/mq, il prezzo adeguato al mese di febbraio 2024 [ultimo dato statistico disponibile] attraverso l'indice di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, ed il prezzo unitario medio risultante.

<sup>7</sup> Data la contraddizione dei dati riportati all'articolo 79.2.5, co. 7, delle NTA del P.R.G.-S, ed all'articolo 17.5, co. 1, delle NTA del P.R.G.-O, la superficie del comparto, interamente ricompresa tra i beni componenti l'attivo in liquidazione, è stata misurata sulla base della sovrapposizione grafica tra la mappa catastale e la tavola OP.A1.1 del P.R.G.-O.

<sup>8</sup> Comprensiva della pavimentazione circostante.

**TABELLA 8** - Prezzo unitario medio accertato del terreno edificabile/della potenzialità edificatoria

Comune di ubicazione	Epoca del bando o della transazione [mese/anno]	Superficie in zona edificabile [mq]	Prezzo richiesto o dichiarato [€.]	Indice di utilizzazione fondiaria If [mq/mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo unitario ragguagliato a If=0,5 [€/mq]	Adeguamento ISTAT (FOI) a febbraio 2024	Prezzo unitario adeguato a feb 2024 [€/mq]	Peso
Baschi	Giugno 2009	77.725,00	2.448.338,00	0,60	31,50	26,50	1,297	34,50	0,70
Orvieto	Dicembre 2010	270,00	15.000,00	0,50	56,00	56,00	1,268	71,50	1,00
Orvieto	Febbraio 2013	836,00	21.210,00	0,50	25,50	25,50	1,197	31,00	0,90
Orvieto	Dicembre 2013	300,00	10.000,00	0,50	33,50	33,50	1,193	40,00	1,00
<b>Prezzo Unitario Medio ponderale</b>					<b>45,50</b>				<b>3,60</b>

Con provvedimento del Responsabile del SUAPE del 27/06/2016, il Comune di Baschi ha determinato il costo delle opere di urbanizzazione primaria per l' idoneizzazione all' edificazione delle aree produttive [zone "D"] in €.27,56/mq di Superficie Utile Coperta realizzata, equivalenti ad un costo di €.13,80/mq di superficie del comparto [dato da: €.27,56/mq x 0,5 mq/mq = €.13,80/mq circa].

Quanto alle opere di urbanizzazione secondaria, lo stesso documento ne quantifica il costo in €.3,40/mq di S.U.C., equivalenti ad un costo, ottenuto come nel caso delle opere di urbanizzazione primaria, di €.1,70/mq di superficie del comparto.

Ne consegue che il costo unitario complessivo delle opere di urbanizzazione per l' idoneizzazione all' edificazione dei terreni in esame adeguato al mese di febbraio 2024 attraverso la variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, da detrarre al prezzo unitario medio accertato per le aree già urbanizzate, è dato da: €. (13,80 + 1,70) x 1,194 = €.18,50/mq.

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario dei terreni edificabili de quo, al netto della riduzione del 20% di cui al §12.1, è pertanto dato da: €. [(46,50 - 18,50) x (1 - 0,20)] ≈ €.22,50/mq.

A conferma della correttezza del criterio adottato e del valore accertato si consideri ulteriormente che:

- Il valore unitario attribuito ai fini IMU dal Comune di Baschi con delibera della giunta municipale n°34 del 21/02/2011 ai terreni non urbanizzati della zona edificabile DPA - P1 [all'interno dell'area per insediamenti produttivi in loc. Ponte - La Ruota] è di 23,00/mq, che adeguato al mese di febbraio 2024 attraverso l'indice di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati equivale al valore odierno di: €.23,00 x 1,259 = €.29,00/mq circa,
- Il valore medio unitario delle aree per le tipologie produttive nel Comune di Baschi accertato, per il biennio 1988 - 1989, dalla Direzione Provinciale di Terni, Ufficio provinciale - Territorio dell'agenzia delle Entrate, per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, varia da un minimo di €.6,00/mq ad un massimo di €.20,00/mq, che rivalutato al mese di febbraio 2024 attraverso il procedimento più volte citato assume l'entità di €.14,00÷46,00/mq.

Il valore unitario stimato, di €.28,00/mq al lordo della riduzione del 20%, che presenta una divergenza percentuale assoluta del 3,5% del valore di cui al punto a), e che risulta ricompreso nell'intervallo dei valori di cui al punto b), può pertanto ritenersi attendibile.

In considerazione dell'entità dell'indice di edificabilità territoriale, pari a 0,24 mc/mq, il più probabile valore unitario della residua potenzialità edificatoria del lotto, determinata all'allegato 3.2 in 2.000,00 mc circa, è ottenuto da: (€.22,50/mq)/(0,24 mc/mq) = €.94,00/mc circa.

### 12.2.3 Stima del più probabile valore di mercato della residua potenzialità edificatoria.

TABELLA 9 - Valore di mercato della residua potenzialità edificatoria

Altro tipo di bene	Consistenza [mc]	Valore unitario [€/mc]	Valore complessivo [€.]
Residua potenzialità edificatoria	2.000,00 x	94,00 =	€ 188.000,00

### 12.2.4 Stima del più probabile valore ordinario del complesso immobiliare a destinazione turistico – ricettiva e dei terreni agricoli.

TABELLA 7 - Valore ordinario del complesso immobiliare a destinazione turistico - ricettiva e dei terreni agricoli

Fabbricato/Altro tipo di bene/Terreno	Consistenza [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€.]
Edificio "A"	1.164,30 x	620,00 =	€ 721.900,00 +
Edificio "B"	490,30 x	620,00 =	€ 304.000,00 +
Edificio "C"	182,70 x	620,00 =	€ 113.300,00 +
Cabina elettrica	21,00 x	330,00 =	€ 7.000,00 +
Piscina	199,40 x	120,00 =	€ 24.000,00 +
Campo da gioco polivalente	816,00 x	19,00 =	€ 15.600,00 +
Area di corte con pavimentazione in graniglia	3.200,00 x	5,50 =	€ 17.600,00 +
Area di corte superficie inerbita spontaneamente	23.130,00 x	3,50 =	€ 81.000,00 =
Valore complessivo dei fabbricati e delle pertinenze (1)			€ 1.284.400,00 +
Valore di mercato della potenzialità edificatoria residua (2)	2.000,00 x	94,00 =	€ 188.000,00 +
Terreni agricoli o non edificabili (3)	2.420,00 x	2,00 =	€ 4.900,00 =
<b>Valore ordinario del complesso a destinazione turistico-ricettiva e dei terreni agricoli (4) = (1) + (2) + (3)</b>			<b>€ 1.477.300,00</b>

### 12.3 Correzioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale.

La determinazione delle correzioni alla stima, nel caso di specie afferenti alla regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale degli immobili componenti l'attivo della liquidazione giudiziale, costituisce essa stessa una stima, ed è quindi contraddistinta dal carattere della "previsione".

Rappresenta, in altri termini, l'attribuzione di un valore alle opere ed alle prestazioni necessarie per rimuovere le difformità accertate, *prevedendo*, in assenza di un progetto, non richiesto ed esorbitante dalle finalità della procedura, quale potrà essere il *più probabile costo da sostenere* sulla scorta di un *prezzo di riferimento o già sostenuto in passato*.

Tali correzioni devono perciò intendersi come *sommative e non definitive*.

#### 12.3.1 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "A".

Il costo per la demolizione delle appendici sul prospetto sud – ovest, determinato con il computo allegato al n°4, è pari ad € 900,00 circa.

Il costo per il ripristino delle quote di progetto della linea di spiccato, determinato con il computo allegato al n°4, è pari ad € 43.900,00 circa.

Il costo per la demolizione della tamponatura del portico [bar e rimessaggio barche] al piano seminterrato, determinato ancora con il computo allegato al n°4, è pari ad € 13.200,00 circa.

Il costo per la maggiore altezza del piano seminterrato del corpo "d" e del primo piano dei corpi "a" e "b1", nonché per la maggiore superficie del piano terra del corpo "b2" [cfr allegato 2.7], propedeutico alla quantificazione sommaria della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, può essere quantificato, invece, in applicazione dei costi unitari parametrici deliberati dall'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto per l'anno 2024.

Ovvero:

Costo per la maggiore altezza del piano seminterrato del corpo "d":

€ 700,00/mc x 1,10 x 0,50<sup>9</sup> x mq 213,00 x m 0,09 ..... ≈ € 7.400,00,  
 Costo per la maggiore altezza del primo piano dei corpi "a" e "b1":  
 € 700,00/mc x mq (182,00 + 76,30) x m (2,40 - 2,25) ..... ≈ € 27.100,00,  
 Costo per la maggiore superficie del piano terra del corpo "b2":  
 € 700,00/mc x 1,10 x m 3,00<sup>10</sup> x mq (130,20 - 124,60) ..... ≈ € 13.000,00.

Le sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione, variabili da un minimo di 1,5 ad un massimo di 2,5 volte il costo di costruzione delle opere difformi, ammontano pertanto a:  
 sanzione per la maggiore altezza del piano seminterrato del corpo "d": € 11.100,00 ÷ 18.500,00,  
 sanzione per la maggiore altezza del primo piano dei corpi "a" e "b1": € 40.650,00 ÷ € 67.750,00,  
 sanzione per la maggiore superficie del piano terra del corpo "b2": € 19.500,00 ÷ € 32.500,00.

L'entità della sanzione minima alternativa alla demolizione per la difformità descritta al n°4 al § 10.3.5.1, ove questa fosse effettivamente confermata, potrebbe essere invece quantificata come segue, in applicazione del medesimo criterio appena esposto e considerando soltanto il volume eccedente da quello derivante dalle misure progettuali delle lunghezze dei prospetti nord - est e sud - ovest aumentate della tolleranza [e pari, quindi, a: 10,30 m e 9,95 m]:

€ 700,00/mc x 1,10 x 0,5 x m {25,81 x [(0,05 + 0,15)/2] x 3,12} x 1,5 ..... = € 4.700,00 +  
 € 700,00/mc x 1,10 x m [(13,35 + 9,90) x (0,05/2) x 2,44] x 1,5 ..... = € 1.800,00 =  
 € 6.500,00...

Somma al momento non decurtata dal valore ordinario dei beni stante la non dimostrata ed effettiva ricorrenza della difformità, e che potrebbe in ogni caso essere ricompresa, in ipotesi di accertata irregolarità successivamente all'aggiudicazione, nell'abbattimento ex art. 568, secondo comma, C.P.C.

Il costo delle sole spese tecniche per la sanatoria delle difformità elencate ai numeri da 9 a 13 al § 10.3.5.1, con l'esclusione, quindi, degli oneri o della sanzione ex articolo 154, commi 2 e 4, della L.R. n°1/2015, la cui quantificazione spetta al Dirigente o al Responsabile del competente ufficio comunale, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili, può essere sommariamente determinata, in applicazione del D.M. 17/06/2016 ad un importo presunto delle opere di circa € 20.000,00, in una somma complessiva di € 4.500,00 comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'edificio "A", al netto delle somme menzionate, è quindi pari a:  
 € (900,00 + 43.900,00 + 13.200,00 + 11.100,00 + 40.650,00 + 19.500,00 + 4.500,00) = € 133.750,00.

### 12.3.2 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "B".

Il costo per la maggiore altezza del piano terra del corpo "b" [cfr allegato 2.8], propedeutico alla quantificazione sommaria della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, può essere quantificato come già proceduto per l'edificio "A".

Ovvero:

€ 700,00/mc x 1,10 x 0,50 x mq 229,00 x m (2,86 - 2,70) ..... ≈ € 14.100,00.

La sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, variabile da un minimo di 1,5 ad un massimo di 2,5 volte il costo di costruzione delle opere difformi, ammonta pertanto a: € 21.150,00 ÷ 35.250,00.

Il costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano, ottenibile con la demolizione e la ricostruzione del solaio di copertura, e quindi con la ristrutturazione complessiva dell'intera

<sup>9</sup> Costo di costruzione per alberghi, ecc.. Maggiorazione del 10% per le nuove costruzioni con cubatura vuoto x pieno inferiore a 1.000 mc; riduzione del 50% per le parti interrate o seminterrate.

<sup>10</sup> L'ampliamento dell'edificio "A" ha un volume inferiore a 1.000 mc; il costo parametrico per unità di superficie è determinato dal prodotto del costo per unità di superficie per l'altezza dell'interpiano.

superficie da questa sottesa per la necessità logistica di demolire e/o di ripristinare anche le partizioni interne e, in tutto in parte, gli impianti e le finiture, può essere determinato, analogamente a quanto già operato per l'edificio "A", in applicazione dei costi unitari parametrici deliberati dall'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto per l'anno 2024, ovvero:

Costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano:

€.1.428,00/mq x mq 84,20 ..... ≈ €.120.200,00,  
a cui aggiungere le spese tecniche sommariamente determinate, in applicazione del D.M. 17/06/2016 all'importo delle opere, in una somma complessiva di €.29.000,00 circa comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ma al netto degli oneri o della sanzione ex articolo 154, commi 2 e 4, della L.R. n°1/2015, la cui quantificazione spetta al Dirigente o al Responsabile del competente ufficio comunale, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili.

Il costo delle sole spese tecniche per la sanatoria delle difformità elencate ai numeri da 3 a 5 al § 10.3.5.2 può essere ragionevolmente considerata come inclusa nella somma già computata al punto precedente.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'edificio "B", al netto delle somme menzionate, è quindi pari a: €.(21.150,00 + 120.200,00 + 29.000,00) = €.170.350,00.

### 12.3.3 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "C".

Il costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano [difformità n°2], ottenibile con la demolizione e la ricostruzione del solaio di copertura, e quindi con la ristrutturazione complessiva dell'intera superficie da questa sottesa per la necessità logistica di demolire e/o di ripristinare anche le partizioni interne e, in tutto in parte, gli impianti e le finiture, può essere determinato, analogamente a quanto già operato per l'edificio "B", in applicazione dei costi unitari parametrici deliberati dall'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto per l'anno 2024, ovvero:

Costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano:

€.1.428,00/mq x mq 76,40 ..... ≈ €.109.100,00,  
a cui aggiungere le spese tecniche sommariamente determinate, in applicazione del D.M. 17/06/2016 all'importo delle opere, in una somma complessiva di €.28.000,00 circa comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ma al netto degli oneri o della sanzione ex articolo 154, commi 2 e 4, della L.R. n°1/2015, la cui quantificazione spetta al Dirigente o al Responsabile del competente ufficio comunale, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili.

Si consideri che la ricostruzione del solaio di copertura, con contestuale diminuzione della pendenza delle falde entro un valore non superiore al 35%, consentirà di ricondurre la misura dell'altezza massima alla linea d'intersezione del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura, rimuovendo così anche la difformità descritta al numero 1 al § 10.3.5.3 [variazione essenziale per aumento dell'altezza massima di oltre il 15%].

Il costo delle sole spese tecniche per la sanatoria delle difformità elencate ai numeri 3 e 4 al § 10.3.5.3 può essere ragionevolmente considerata come inclusa nella somma già computata al punto precedente.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'edificio "C", al netto delle somme menzionate, è quindi pari a: €.(109.100,00 + 28.000,00) = €.137.100,00.

#### 12.3.4 Ripristino della recinzione del campo da gioco polivalente.

Il costo per il ripristino delle dimensioni della recinzione del campo da gioco polivalente, determinato con il computo allegato al n°4, è pari ad €.550,00 circa.

#### 12.3.5 Ripristino dell'area occupata dalla trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno.

Il costo per il ripristino dell'area in cui è stata realizzata la trincea già destinata all'alloggiamento del gruppo elettrogeno, determinato con il computo allegato al n°4, è pari ad €.950,00 circa.

#### 12.3.6 Detrazione al valore ordinario per indeterminazione della interpretazione delle norme di tutela paesaggistica.

Per effetto della indeterminazione della interpretazione delle norme di tutela paesaggistica, dovuta alla variabilità dei giudizi con i quali i soggetti preposti al rilascio dei pareri e/o delle autorizzazioni, o gli Uffici del Ministero competente, si sono espressi nel corso del tempo, alle conclusioni non concordi cui questi sono giunti nei vari pronunciamenti o nelle decisioni assunte, ed essendo quindi impossibile poter stabilire in maniera definitiva le procedure, ed i relativi costi, occorrenti per regolarizzare le difformità riscontrate, o per renderle "tollerabili", in aggiunta a quelle esposte ai paragrafi precedenti sarà prudenzialmente apportata al valore ordinario di stima un'ulteriore detrazione, commisurata in una percentuale forfetaria del 5% del valore degli edifici e delle pertinenze, che tenga conto, seppure parzialmente e sommariamente, delle maggiori spese da sostenere per l'eventuale diniego dell'accertamento di compatibilità paesaggistica o per la possibile l'imposizione di prescrizioni particolarmente gravose.

#### 12.3.7 Attestazione della agibilità.

Il costo delle attività necessarie per l'attestazione dell'agibilità dell'intero complesso immobiliare, che prevedono la verifica e/o il collaudo degli impianti, e che potranno essere estese anche al rinnovo delle autorizzazioni allo scarico dei reflui nelle acque superficiali, ovvero al rilascio delle asseverazioni sostitutive, nonché degli oneri previdenziali e fiscali, ma al netto dei tributi e/o dei diritti da corrispondere agli Enti interessati, può essere valutato, seppure solo sommariamente, in €.12.000,00 circa.

Al riguardo si evidenzia che risultano depositati presso l'Ufficio Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria i seguenti certificati di collaudo statico ex art. 7 della Legge 05/11/1971, n°1086:

- 1) Certificato di collaudo dell'edificio "A", depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 03/08/1992 al prot. n°1485, pratica n°684/1991 [allegato 11.1],
- 2) Certificato di collaudo dell'edificio "B", depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 03/08/1992 al prot. n°1486, pratica n°683/1991 [allegato 11.2],
- 3) Certificato di collaudo della piscina, depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 12/08/1992 al prot. n°1501, pratica n°686/1992 [allegato 11.3],
- 4) Certificato di collaudo dell'edificio servizi [piani interrato e seminterrato dell'edificio "A"], depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 12/08/1992 al prot. n°1529, pratica n°327/1992 [allegato 11.4].

#### 12.3.8 Regolarizzazione catastale.

Il costo della denuncia di variazione necessaria per la regolarizzazione catastale, comprensivo dei tributi da corrispondere all'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'approvazione della pratica, nonché degli oneri previdenziali e fiscali può essere stimato in €.4.700,00.

### 12.3.9 Detrazioni al valore ordinario dei beni.

TABELLA 10 - Correzioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale.

Correzione alla stima	Valore [€.]
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "A"	€ 133.750,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "B"	€ 170.350,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "C"	€ 137.100,00 +
Rimessa in pristino recinzione campo da gioco polivalente	€ 550,00 +
Rimessa in pristino trincea gruppo elettrogeno	€ 950,00 +
Ulteriore detrazione del 5% per indeterminazione della interpretazione delle norme di tutela paesaggistica	€ 59.000,00 +
Attestazione dell'agibilità	€ 12.000,00 +
Regolarizzazione catastale	€ 4.700,00 =
<b>Importo complessivo delle detrazioni per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale</b>	<b>€ 518.400,00</b>

### 12.4 Prezzo a base d'asta del lotto.

TABELLA 11 - Prezzo a base d'asta del lotto

Fabbricato/Altro tipo di bene/Terreno/Correzione alla stima	Consistenza [mq] - [mc]	Valore unitario [€/mq] - [€/mc]	Valore complessivo [€.]
Edificio "A"	1.164,30 x	620,00 =	€ 721.900,00 +
Edificio "B"	490,30 x	620,00 =	€ 304.000,00 +
Edificio "C"	182,70 x	620,00 =	€ 113.300,00 +
Cabina elettrica	21,00 x	330,00 =	€ 7.000,00 +
Piscina	199,40 x	120,00 =	€ 24.000,00 +
Campo da gioco polivalente	816,00 x	19,00 =	€ 15.600,00 +
Area di corte con pavimentazione in graniglia	3.200,00 x	5,50 =	€ 17.600,00 +
Area di corte superficie inerbita spontaneamente	23.130,00 x	3,50 =	€ 81.000,00 =
Valore complessivo dei fabbricati e delle pertinenze (1)			€ 1.284.400,00 +
Valore di mercato della potenzialità edificatoria residua (2)	2.000,00 x	94,00 =	€ 188.000,00 =
Valore del complesso a destinazione turistico-ricettiva (3) = (1) + (2)			€ 1.472.400,00 +
Valore di mercato dei terreni agricoli o non edificabili (4)	2.420,00 x	2,00 =	€ 4.900,00 =
<b>Valore complessivo del lotto (5) = (3) + (4)</b>			<b>€ 1.477.300,00</b>
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "A"			€ 133.750,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "B"			€ 170.350,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "C"			€ 137.100,00 +
Rimessa in pristino recinzione campo da gioco polivalente			€ 550,00 +
Rimessa in pristino trincea gruppo elettrogeno			€ 950,00 +
Ulteriore detrazione del 5% per incertezza di interpretazione delle norme di tutela paesaggistica			€ 59.000,00 +
Attestazione dell'agibilità			€ 12.000,00 +
Regolarizzazione catastale			€ 4.700,00 =
<b>Importo complessivo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistico - edilizie e catastali (6)</b>			<b>€ 518.400,00</b>
Abbattimento forfetario del 15% del valore ordinario di stima dei fabbricati ex art. 568 C.P.C. (7)			€ 192.700,00
Abbattimento forfetario del 10% del valore ordinario di stima dei terreni ex art. 568 C.P.C. (8)			€ 500,00
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto (9) = (5) - (6) - (7) - (8)</b>			<b>€ 765.700,00</b>

[eurosettecentosessantacinquemilasettecentovirgolazerocentesimi]

L'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i difetti di quanto posto in vendita, ex articolo 568, comma 2, del Codice di Procedura Civile, e per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni, è contenuto nell'abbattimento forfetario fissato dal quesito peritale nella percentuale del 15% del valore dei fabbricati e del 10% del valore dei terreni.

### **13. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.**

La cessione dei fabbricati strumentali da un soggetto passivo iva diverso dall'impresa che ne ha eseguito la costruzione o la ristrutturazione [ovvero da parte dell'impresa costruttrice o che ne ha eseguito la ristrutturazione, ma successivamente ai cinque anni dall'ultimazione dei lavori] è soggetta ad iva soltanto dietro espressa opzione del cedente nell'atto di trasferimento.

In mancanza di opzione la cessione è esente da iva ed è soggetta: all'imposta di bollo, all'imposta di registro, alla tassa ipotecaria, alla tassa catastale ed a quella d'archivio in misura fissa, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura variabile applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali.

La vendita dei terreni agricoli, o non edificabili, ove questi non fossero riconosciuti quali pertinenze dei fabbricati strumentali, e non rientrassero nel regime fiscale di questi ultimi, sconta l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali, oltre all'imposta di bollo in misura fissa.

### **14. Elenco degli allegati alla perizia.**

- 1) Allegato 1, inquadramento cartografico dei lotti – inquadramento urbanistico su base catastale,
- 2) Allegato 2.1, rilievo delle piante dell'edificio "A",
- 3) Allegato 2.2, rilievo della pianta del piano terra dell'edificio "B",
- 4) Allegato 2.3, rilievo della pianta primo piano dell'edificio "B",
- 5) Allegato 2.4, rilievo delle piante dell'edificio "C",
- 6) Allegato 2.5, rilievo della pianta della piscina e della trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno,
- 7) Allegato 2.6, rilievo della pianta del campo da gioco polivalente,
- 8) Allegato 2.7, schemi grafici di calcolo dei volumi – piante dell'edificio "A",
- 9) Allegato 2.8, schemi grafici di calcolo dei volumi – piante degli edifici "B" e "C",
- 10) Allegato 2.9, schemi grafici di calcolo dei volumi – prospetti degli edifici "A", "B" e "C",
- 11) Allegato 3.1, calcolo sommario della volumetria edificata con la realizzazione degli interventi eseguiti nel 1991 – 1992,
- 12) Allegato 3.2, calcolo sommario del volume dell'edificio "A" a seguito del ripristino della quota della linea di spiccatto,
- 13) Allegato 3.3, calcolo sommario della potenzialità edificatoria residua del lotto 2,
- 14) Allegato 4, computo metrico estimativo delle detrazioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico – edilizia dei beni,
- 15) Allegato 5.1, rilievi fotografici dell'area di corte del complesso turistico,
- 16) Allegato 5.2, rilievi fotografici esterni dell'edificio "A",
- 17) Allegato 5.3, rilievi fotografici interni dei piani interrato e seminterrato dell'edificio "A",
- 18) Allegato 5.4, rilievi fotografici interni del piano terra dell'edificio "A",
- 19) Allegato 5.5, rilievi fotografici interni del piano terra dell'edificio "A",
- 20) Allegato 5.6, rilievi fotografici interni del primo piano dell'edificio "A",
- 21) Allegato 5.7, rilievi fotografici interni del primo piano dell'edificio "A",
- 22) Allegato 5.8, rilievi fotografici esterni dell'edificio "B",
- 23) Allegato 5.9, rilievi fotografici interni del piano terra dell'edificio "B",
- 24) Allegato 5.10, rilievi fotografici interni del piano terra dell'edificio "B",
- 25) Allegato 5.11, rilievi fotografici interni del primo piano dell'edificio "B",
- 26) Allegato 5.12, rilievi fotografici esterni dell'edificio "C",
- 27) Allegato 5.13, rilievi fotografici interni dell'edificio "C",
- 28) Allegato 5.14, rilievi fotografici della piscina e del campo da gioco polivalente,
- 29) Allegato 6, stralcio P.R.G.S. – geologia,
- 30) Allegato 7, stralcio P.R.G.S – carta dei vincoli,
- 31) Allegato 8, stralcio P.R.G.S. – ambito territoriale rurale,
- 32) Allegato 9, stralcio P.R.G.O. – ambito territoriale urbano,

- 33) Allegato 10.1, copia C.E. n°62/91 del 30/05/1991,
- 34) Allegato 10.2, copia C.E. n°90/92 del 08/06/1992,
- 35) Allegato 10.3, copia C.E. n°133/92 del 15/07/1992,
- 36) Allegato 10.4, copia C.E. n°164/92 del 07/09/1992,
- 37) Allegato 10.5, copia C.E. n°47/95 del 05/04/1995,
- 38) Allegato 10.6, copia D.I.A. n°99 del 13/05/2002,
- 39) Allegato 10.7, copia D.I.A. n°100 del 13/05/2002,
- 40) Allegato 10.8, copia D.I.A. n°101 del 13/05/2002,
- 41) Allegato 10.9, copia C.E. n°100 del 25/06/2003 con elaborati progettuali,
- 42) Allegato 10.10, copia D.I.A. prot. n°4716 del 23/11/2004,
- 43) Allegato 10.11, copia D.I.A. prot. n°510 del 09/02/2005,
- 44) Allegato 11.1, certificato di collaudo dell'edificio "A",
- 45) Allegato 11.2, certificato di collaudo dell'edificio ad uso servizi [piani interrato e seminterrato dell'edificio "A"],
- 46) Allegato 11.3, certificato di collaudo dell'edificio "B",
- 47) Allegato 11.4, certificato di collaudo della piscina,
- 48) Allegato 11.5, parere preventivo dei Vigili del Fuoco prot. n°11182 del 29/12/1992,
- 49) Allegato 11.6, dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento delle nuove camere al primo piano dell'edificio "B" del 31/03/2003,
- 50) Allegato 11.7, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario dei nuovi bagni al primo piano degli edifici "A" e "B", del 31/03/2003,
- 51) Allegato 11.8, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle nuove camere al primo piano dell'edificio "A" del 31/03/2003,
- 52) Allegato 11.9, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle nuove camere al primo piano dell'edificio "B" del 03/04/2003,
- 53) Allegato 12, planimetria catastale del complesso turistico,
- 54) Allegato 13, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 36,
- 55) Allegato 14, visura catastale storica C.F. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 36/1,
- 56) Allegato 15, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 43,
- 57) Allegato 16, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 57,
- 58) Allegato 17, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 74,
- 59) Allegato 18, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 89,
- 60) Allegato 19, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 90,
- 61) Allegato 20, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 94,
- 62) Allegato 21, elenco sintetico delle formalità ...omissis...,
- 63) Allegato 22, elenco sintetico delle formalità ...omissis...,
- 64) Allegato 23, elenco sintetico delle formalità Società a responsabilità limitata ...omissis... unipersonale,
- 65) Allegato 24, elenco sintetico delle formalità ...omissis...,
- 66) Allegato 25, elenco sintetico delle formalità ...omissis...,
- 67) Allegato 26, nota di trascrizione Perugia, art. n°1618/1970,
- 68) Allegato 27, nota di trascrizione Terni, art. n°2401/1993,
- 69) Allegato 28, nota di trascrizione Terni, art. n°1166/2009,
- 70) Allegato 29, nota di iscrizione Terni, n°485/2010,
- 71) Allegato 30, annotazione n°994/2012 a iscrizione n°485/2010,
- 72) Allegato 31, nota di iscrizione Terni, n°34/2021,
- 73) Allegato 32, copia atto di compravendita Notaio ...omissis..., rep. n°9159 del 30/01/1970,
- 74) Allegato 33, copia atto di costituzione vincolo di destinazione Notaio ...omissis..., rep. n°141348 del 08/04/1993,
- 75) Allegato 34, nota di iscrizione Terni, n°354/1993,
- 76) Allegato 35, nota di iscrizione Terni n°466/1997,

- 77) Allegato 36, annotazione n°1215/1997 a iscrizione n°354/1993,  
78) Allegato 37, annotazione n°1216/1997 a iscrizione n°466/1993,  
79) Allegato 38, annotazione n°1391/1997 a iscrizione n°354/1993,  
80) Allegato 39, annotazione n°1392/1997 a iscrizione n°466/1993,  
81) Allegato 40, copia atto di fusione Notaio ...omissis..., rep. n°7534 del 02/02/2009,  
82) Allegato 41, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 36 del foglio 44 di Baschi al Nuovo Catasto Terreni,  
83) Allegato 42, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 36 senza subalterni del foglio 44 di Baschi al Catasto Fabbricati,  
84) Allegato 43, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 36, sub 1, del foglio 44 di Baschi al Catasto Fabbricati,  
85) Allegato 44, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 43 del foglio 44 di Baschi,  
86) Allegato 45, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 57 del foglio 44 di Baschi,  
87) Allegato 46, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 74 del foglio 44 di Baschi,  
88) Allegato 47, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 89 del foglio 44 di Baschi,  
89) Allegato 48, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 90 del foglio 44 di Baschi,  
90) Allegato 49, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 94 del foglio 44 di Baschi,  
91) Allegato 50, minuta dei rilievi degli edifici e degli accessori.

Orvieto, 16 maggio 2024.

**L'ESPERTO ALLA STIMA**  
**ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI**  
matr. 589 dell'Albo degli Architetti PPC  
della Provincia di Terni – sezione B

[documento firmato digitalmente conforme all'originale]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®